



NEUQUEN, 27 de Septiembre del año 2018

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**LOPEZ LUIS ALBERTO Y OTRO C/ PASCUAL Y JOSE ROSA S.R.L. S/ EJECUCION DE HONORARIOS E/A 417933**" (JNQC13 INC 33275/2016) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado, la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. El Dr. H. D. M., por derecho propio, deduce recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra el proveído dictado en hojas 36, en cuanto dispone acompañar certificado catastral de los inmuebles a subastar.

Refiere que, en este estado de la causa, no corresponde el requerimiento del certificado de subsistencia parcelaria exigido por el art. 62 de la ley 2217, ya que el mismo es exigido por el Registro de la Propiedad Inmueble al momento de la inscripción del bien subastado, lo cual debe realizarse luego de la subasta y no antes.

Esgrime que previo a realizarse dicho certificado, es necesario confeccionar el Certificado de Verificación de Estado Parcelario, previsto por el art. 28 de la ley 2217, el cual no puede hacerse en esta instancia judicial. Ello, en tanto los ejecutantes no tienen la posesión del inmueble a los efectos de que el agrimensor realice las mediciones y constataciones necesarios, y porque, para realizar el V.E.P., es necesario efectuar cuantiosos gastos y contrataciones de un agrimensor, lo cual no puede ser solventado en esta instancia por su parte, ni por el juzgado ni por las partes.

Señala que dicho requerimiento es exigido por el art. 62 de la ley 2217 antes de la inscripción, sin indicarse



ningún otro tiempo, situación ésta que no puede impedir continuar con la ejecución.

Agrega que, luego de la subasta, el comprador efectuará con dicha legitimación los actos necesarios previa inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

En síntesis, señala que el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 62 de la ley 2217 debe efectuarse luego de aprobarse la subasta, pero previo a ordenarse la inscripción registral.

En hojas 39 el Juez de grado encauza el recurso planteado, en tanto la providencia atacada fue suscripta por el Secretario, y confirma lo resuelto por considerar que el auto de subasta cuadra bajo las previsiones del art. 62 de la ley 2217.

Seguidamente, concede la apelación subsidiaria.

Sustanciado el recurso, la contraria guarda silencio.

2. Así planteada la cuestión traída a estudio, en primer lugar corresponde señalar que habré de darle tratamiento en virtud de lo resuelto por esta Sala, por mayoría, en la causa "ELECTRIFICADORA DEL VALLE S.A. S/ QUEJA E-A: CORONADO CARLOS HUMBERTO CONTRA ELECTRIFICADORA DEL VALLE S.A. S-OFICIO DIRECTO (512813/2016)" (CNQCI EXP 365/2017).

3. Ahora bien, el certificado catastral es el documento esencial de la publicidad del régimen catastral (conf. art. 61 ley 2217). El mismo es expedido por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial y consiste en copia autenticada por el organismo catastral del folio parcelario al que refiere el art. 35 de la misma ley o su extracto.

Luego, el art. 62 de tal normativa establece: "*Los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios que autoricen*



*actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, deberán requerir -previo a la realización de los mismos- el certificado catastral habilitante del inmueble correspondiente y relacionarán su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento. El procedimiento y requisitos para la emisión y otorgamiento del referido certificado será establecido por la reglamentación."*

De ese modo, el certificado catastral otorga certeza sobre la existencia y el estado físico del inmueble, dando seguridad al tráfico inmobiliario.

Por su parte, en punto a los recaudos para la subasta de inmuebles, el Código Procesal prevé en el art. 570: "*Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes: 1º Sobre impuestos, tasas y contribuciones. 2º Sobre deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de la propiedad horizontal. 3º Sobre las condiciones de dominio, embargos e inhibiciones."*

De lo expuesto surge que, si bien el código de procedimientos no contempla expresamente el certificado catastral como recaudo, sí lo hace la ley 2217, que regula específicamente el régimen y la publicidad catastral. Y lo cierto es que, conforme el citado art. 62, el certificado debe ser requerido por el Juez -en este caso- previo a la realización del acto de transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

Es que resulta necesario que el adquirente en subasta conozca sobre las condiciones físicas del inmueble en cuestión y si existen restricciones sobre el mismo que condicionen su adquisición. Ello, además, evita eventuales planteos de nulidad.

En un caso de similares aristas, la Sala III de esta Cámara señaló: "En tal sentido, la Ley N° 2217, tiene como



principal objetivo la individualización y el reordenamiento del estado parcelario de los inmuebles de jurisdicción provincial, mientras que la Ley N° 17.801, de alcance Nacional, regula los requisitos de inscripción de los inmuebles, lo que presupone su correcta individualización."

"Por otra parte, los argumentos del apelante no resultan atendibles, pues independientemente de que el titular registral de la propiedad haya fallecido, ello de manera alguna impide que los trámites de Verificación del Estado Parcelario sean autorizados por el Juez de la causa; por otra parte esto resulta conveniente que sea realizado con anterioridad a la subasta, pues, más allá de que se subasten derechos y acciones sobre un inmueble, ello hace a la transparencia e individualización del inmueble objeto de la subasta." ("FACAL HUGO EDGARDO C/ MELLA ARANDA PABLO LUIS Y OTRO S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS E/A ARANDA REYNALDO S/ SUCESION (28/89)", INC. 43117/2014).

En ese orden, también se ha resuelto: *"Si bien es cierto que al tiempo de decretarse la subasta el juzgado de grado no disponía de todos los elementos necesarios para evaluar el extremo antedicho, lo cierto que es que a partir de la presentación en autos del fallido, quien aportó el plano de subdivisión parcelaria y señaló, también, la restricción que pesaba sobre la propiedad (ver fs. 65/66), se encontraba en condiciones para ello, sin perjuicio de lo cual, la situación no fue contemplada en sus efectos, debidamente, en la instancia de grado y visto que su incidencia haría imposible su enajenación y posterior inscripción en el registro de la propiedad inmueble, al no reunir la unidad subastada -a la luz del informe de la Dirección de Geodesia- los recaudos mínimos para constituir una parcela inmobiliaria independiente, se configura en el sub examine uno de los presupuestos básicos para la declaración de la nulidad de la subasta ante la*



*existencia de un perjuicio en la convalidación del derecho de propiedad de la recurrente con el consecuente interés para declararla, razón por la cual cabe acoger el planteo bajo examen."*

*"Habiéndose arribado a la conclusión antedicha, los fondos depositados por la adquirente en concepto de seña y precio de la subasta nulificada, deberán serle restituidos desde la fecha de su efectiva integración y hasta su pago, con más los réditos devengados desde su percepción..."* (**CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL, SALA A, sudar, Alejandro s. quiebra s/incidente de venta • 13/12/2012, Cita Online: AR/JUR/77865/2012**).

En función de lo expuesto, corresponde desestimar el recurso de apelación deducido en subsidio y, en consecuencia, confirmar el proveído atacado.

Las costas de Alzada se imponen al recurrente (art. 68 del CPCC). **MI VOTO.**

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

Entiendo que el recurso no resulta procedente por cuanto la decisión recurrida no es susceptible de apelación.

Ello debido a que el artículo 38 del C.P.C. y C. (mod. ley 2929) establece únicamente la reposición ante el juez para que deje sin efecto las providencias dictadas por el secretario (a diferencia de los artículos 160, 238, 241 y 242 respecto de las providencias dictadas por el juez o tribunal) y en el presente el recurrente no apeló la resolución de la reposición por el A-quo. (conf. mi voto en autos "ELECTRIFICADORA DEL VALLE S.A. S/QUEJA E-A:CORONADO CARLOS HUMBERTO CONTRA ELECTRIFICADORA DEL VALLE S.A. S-OFICIO DIRECTO (512813/2016)", CNQCI EXP 365/2017).

Al respecto Arazi sostiene que: *"Ello no constituye estrictamente una revocatoria sino la posibilidad de que el*



*juez reasuma la competencia que delegó en el secretario; por ello el pedido no puede acompañarse de apelación en subsidio; pero, a pesar de que el artículo citado del Código Procesal de la Nación dispone que la resolución del juez es inapelable, si ella es confirmatoria de la del secretario y causare gravamen, puede deducirse recurso de apelación contra la misma", (Arazi, R., Derecho Procesal Civil y Comercial, T. II, pág. 59, Rubinzal - Culzoni, Santa Fe 2018).*

Tal mi voto.

Existiendo disidencia en los votos emitidos precedentemente, se integra Sala con la Dra. **Patricia CLERICI**, quien manifiesta:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto de la Dra. Cecilia PAMPHILE adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por lo expuesto, **POR MAYORIA**

**SE RESUELVE:**

**1.-** Desestimar el recurso de apelación deducido en subsidio y, en consecuencia, confirmar la providencia de hojas 36.

**2.-** Imponer las costas de Alzada al recurrente (art. 68 del CPCC).

**3.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

**Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCURELLI - Dra. Patricia CLERICI**

**Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA**