Comodoro Rivadavia, de diciembre de 2010.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"R., P. c/ I., G. y otra s/ EJECUTIVO"**, **Expte. Nro. 498/2010**, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Ejecución Nro. 2 Secretaría Nro. 3 (Expte. Nro. 3712/2009).

I.- Llegan los autos a conocimiento de esta Sala, por haber interpuesto la parte actora a fs. 64 recurso de reposición con apelación en subsidio contra el decreto de fs. 61 que, frente a la solicitud de libramiento de oficio al titular del registro notarial nro. 15 a fin que remita copia autenticada de la escritura Nro. 20 de 31 de enero de 2008, ordenó el requerimiento de segundo testimonio conforme lo edicta el 582 inc. 3 2do. párr. del CPr. y lo ordenado a fs. 57 -refoliada-.

Rechazado el primero fue concedido el segundo conforme surge de fs. 65.

De las constancias de autos surge que decretada la subasta del inmueble individualizado como Circ. *, Sector **, Mza **, Parcela URB ** matricula (0*-*) ***** de calle R. *** del Bo. Pueyrredón, el juez de primera instancia ordena librar oficio al escribano titular del Registro Nro. 15 a fin que expida segundo testimonio del titulo de propiedad del inmueble. La actora solicitó la remisión de copia auténtica, la petición fue denegada y tal decisión impugnada.

Entiende que es un excesivo e innecesario formalismo requerir el testimonio de la escritura, pues por analogía la copia autenticada del título de propiedad extraída del mismo protocolo notarial es instrumento público a tenor del art. 979 del C.Civ., y además hace las veces de testimonio del título a los efectos de la subasta. Argumenta que la agregación del título antes de la subasta reviste importancia a fin que los interesados procedan a su análisis, pero las condiciones jurídicas surgen del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad. Entiende que existiendo tal informe a fs.

52/54 es suficiente la copia del título que solicita, evitando la dilación y costo que implica la obtención del segundo testimonio.

II.- La cuestión propuesta a decisión de éste Cuerpo consiste en determinar si el testimonio del título de propiedad del inmueble a subastar requerido por el art. 582 del CPr. para la realización de la subasta puede ser suplido por copia autentica expedida por el Escribano interviniente, si como acontece en autos, se encuentra agregado el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

A fin de resolver conviene recordar que la exhibición del título del bien a subastarse, o en su caso el testimonio, persigue que el comprador pueda examinarlo antes de la subasta, evitándose así incidencias sobre defectos que pudiera contener, suministrando a los potenciales compradores un estado completo de la situación jurídica del bien a subastar (Arean, Beatriz, en glosa al art. 576 "Cod. Proc. Civ. Y Com…" Dir. por Highton- Arean, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2008 T. 11 p. 318 y sigtes.).

Se persigue dar certeza al futuro adquirente sobre la bondad del título de su antecesor (CNCom., Sala B, 2/11/82 LL 1983-B-293; íd. CNCiv, Sala I, 3/3/98 LL 1998-F-543), permitiendo efectuar un "estudio de títulos" y evitar nulidades, favoreciendo la regularidad del apremio y particularmente la posibilidad de eventuales reclamos del adjudicatario del bien.

Y dentro del planteo efectuado por la recurrente, debe puntualizarse que tal requisito no puede suplirse con el informe del Registro de la Propiedad, pues tal informe no contiene todos los datos que se necesitan para conocer el estado del inmueble.

En referencia al recaudo en tratamiento, "Se ha destacado la importancia de dar cumplimiento a esta regla, pues ello no sólo favorece la observancia de lo dispuesto por la ley registral, sino que, además permite la exacta determinación del bien a subastar e

ilustra al potencial adquirente sobre las bondades o imperfecciones del título que detenta el accionado, por ejemplo, compraventa y donaciones revocables o resolubles, donaciones a favor de quienes no revisten la calidad de herederos forzosos del disponente, etc." (Saucedo, "la expedición de copias de documentos notariales matrices por orden judicial" JA 2007-II-872).

Atento tales consideraciones, el recurso debe rechazarse por resultar improcedentes los agravios pretendidos.

No obstante, del análisis de las actuaciones se advierte que se decretó la subasta, sin el cumplimiento de la intimación previa al demandando a que acompañe el mencionado título previsto por el art. 582, extremo que pasó inadvertido para la actora recurrente y el juzgado actuante.

En el supuesto de la subasta de inmuebles, el código de rito, exige la presentación del título o testimonio, previamente a la resolución que ordena la venta del bien, no con posterioridad a aquella, bajo pena de causar la nulidad del remate (ver Arean op. Cit. P. 317).

En consecuencia, y por el principio de mantenimiento de los actos procesales, en forma previa a la publicación de edictos anunciando la subasta, deberá subsanarse tal omisión a fin de evitar posteriores planteos que dilaten la ejecución y posibilitar la efectividad del apercibimiento dispuesto, caso contrario el costo del segundo testimonio será a cargo del ejecutante, pues mal podrá efectivizarse un apercibimiento contenida en una intimación omitida.

Asimismo, se encomienda el estricto cumplimiento del ordenamiento procesal y doctrina aplicable (art. 582 CPr).

III.- Atento como se resuelve, las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (art. 69 del CPr.). A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en ésta instancia

se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y demás pautas contenidas en los arts. 5, 6, 13 y 32 de la Ley XIII-4.

Por ello, la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la actora a fs. 64 disponiendo que en la instancia de grado se subsane la omisión incurrida conforme los considerandos respectivos.

2) Costas al recurrente vencido. Regular los honorarios profesionales de la Dra. C. A. L. C. en la suma de pesos trescientos ($300,00).

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.