Comodoro Rivadavia, de abril de 2011.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“H. B. A. S.A. c/ T. S.A. s/ EJECUCION HIPOTECARIA y EJECUTIVO” Expte. N° 69/2011,** venidos del Juzgado Letrado de Ejecución N° 1, (Expte. N° 50/2005), por haber interpuesto el adquirente a fs. 349, recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria de fs. 339/342 que rechaza el pedido de restitución de los fondos abonados con motivo de la subasta de autos.

En su memoria de fs. 352/354., sostiene que se ha omitido pronunciarse sobre cuestiones expresamente introducidas por su parte. Insiste que no existe un análisis sobre el fondo de la cuestión. Manifiesta que debe determinarse la existencia o no de la frustración de los derechos del adquirente en subasta. Sostiene que solo se ha hecho mención a los antecedentes del caso sin relacionar de manera adecuada el efecto que dichas situaciones produjeron sobre los derechos de su parte. Señala que por razones ajenas al mismo se impidió la incorporación del inmueble subastado a su patrimonio dentro de un plazo razonable. Funda el pedido de restitución de fondos en el estado de incertidumbre jurídica existente respecto a los derechos del adquirente sobre el inmueble subastado como consecuencia de la tramitación en sede penal de la denuncia por usurpación, que sostiene se encuentra pendiente. Alega que esta situación judicial torna precarios sus derechos sobre el bien subastado. Manifiesta que razones de prudencia aconsejan por lo menos la suspensión de las actuaciones hasta tanto se resuelva la denuncia penal por usurpación. Agrega que no corresponde obligar al adquirente abonar un precio por un bien que no sabe si podrá incorporar a su patrimonio. Solicita se revoque la resolución de grado.

A fs. 356/357 contesta la actora, sostiene los fundamentos del fallo y solicita se declare desierto el recurso.

Delimitada así la cuestión que viene a estudio y, peticionado por la actora que se declare la deserción del recurso del adquirente, se debe tener presente que impera un criterio amplio y flexible respecto al juzgamiento de la suficiencia técnica de los recursos. Conforme a dicho criterio se ha resuelto que: “Una expresión de agravios deficiente o incompleta no autoriza a declarar desierto el

recurso si es dudoso que no reúne los méritos exigidos por aquella pieza procesal" (LL 100-809, LL 137-857, entre otros). Por ello y en virtud de las graves consecuencias que conlleva al derecho de la parte la aplicación de un excesivo rigorismo formal en la declaración de deserción del recurso, se rechaza la pretensión de la accionante.

A fs. 193 del presente consta el Boleto de Compra en remate judicial de fecha 10 de Mayo de 2008, en el que se adquiere por subasta pública los inmuebles individualizados como Lote "*" y "*" de la M. ** de esta ciudad por los señores J. G. S. y M. M. S. En dicho instrumento consta que el inmueble adquirido se encuentra desocupado, seguido por las firmas de los adquirentes y del martillero público actuante.

A fs. 207 y vta., se agrega el Acta de remate en el que surgen los inconvenientes denunciados en el desarrollo de la subasta pública del inmueble. A fs. 208 presenta el martillero público rendición de cuentas de los gastos y sumas percibidas por el remate.

A fs. 239/240 vta., se diligencia el mandamiento N° 892/2008 por el que se entrega la tenencia del inmueble a la acreedora hipotecaria.

A fs. 274, el tribunal aprueba la subasta efectuada en cuanto ha lugar por derecho.

A fs. 279, a pedido del actor se intima a los adquirentes al depósito del saldo del precio de compra.

A fs. 280/285 vta., uno de los adquirentes en subasta pública solicita la restitución de los importes abonados, por los fundamentos expuestos en su escrito.

Sustanciada la incidencia con el acreedor y con el deudor, se dicta la sentencia de fs. 339/342 que rechaza la petición aquí recurrida.

Se elevan junto con el presente los Exptes. N° 1025/08, 1010/2008,1009/2008 por nulidad de subasta y el Expte. N° 1995/08 incidente de oposición.

Efectuado el resumen de las constancias de autos y de los agravios, corresponde introducirnos en el análisis de la cuestión.

El recurrente sostiene que no se ha dado adecuado tratamiento a la afectación que invoca de sus derechos motivo por el que requiere la restitución de las sumas abonadas en la subasta pública del día 10 de mayo de 2008.

Reparase que de los Exptes. N° 1025/2008, 1009/2008 y 1010/2008, que se tienen a la vista surge que, en el primero, se ha rechazado el pedido de nulidad de subasta, pronunciamiento que se encuentra firme y consentido, y en los dos últimos el trámite finalizó por caducidad de instancia no habiendo las partes promovido otras acciones.

Por ende, superadas las distintas instancias del trámite, el juez aprobó la subasta pública del inmueble de autos, resolución que se encuentra firme (fs.274), procediendo a intimar a los adquirentes a fin que realicen el pago del saldo de precio conforme las disposiciones del artículo 586 del CPr.

El cotejo del presente y de sus acordelados demuestra que la pretendida incertidumbre jurídica sobre los derechos respecto del inmueble rematado, no es tal. Esto es así, pues todas las incidencias han tenido el debido tratamiento y las resoluciones dictadas en los mismos se encuentran – como se señaló- firmes y consentidas por las partes involucradas en los mismos (ver Sala A S.I. N° 29/2009 autos “K.” Expte. N° 1025/2008 origen).

La suspensión del plazo pretendida por el adquirente por causa de la instancia penal abierta por la denuncia de usurpación contra un tercero, no es razón suficiente para ello. Esto es así pues la causa penal tramita contra un tercero ajeno al proceso, que presentó un contrato de comodato oneroso, pretensiones que fueron rechazadas por el tribunal (fs. 184, 238) que declaró inoponibles los contratos adunados al acreedor hipotecario, más las sentencias de primera y segunda instancia dictadas en el Expte. N° 1.025/08 antes mencionado, se evidencia que los derechos del adquirente no sufren menoscabo alguno pues la persecución penal no tiene incidencia alguna sobre los mismos. A mayor abundamiento, cabe destacar que en autos se ha tomado por decisión judicial posesión del inmueble que posibilita la tradición del mismo a los compradores. No se aprecia en autos inconveniente alguno para que el trámite continúe y se cancele el precio fijado en la subasta.

Reparase que los adquirentes poseen la facultad en su caso de requerir la indisponibilidad de los fondos depositados hasta tanto se le otorguen la escritura de dominio del inmueble, instituto que le otorga garantía suficiente a los derechos del comprador (art. 588 CPr).

El apelante omite referirse a las constancias del expediente en que surge que el inmueble fue ocupado luego de ordenado el remate y publicados los edictos, que conocía la situación plasmada en el acta de remate respecto de la ocupación del bien, que nada dijo al respecto ni opuso nulidad alguna, y que si bien la tradición del inmueble se ha dilatado en el tiempo la misma no era posible hasta de la respectiva aprobación de la subasta, hecho esto el trámite que corresponde es la cancelación del precio siendo los argumentos expuestos por el recurrente meramente dilatorios habiendo fenecido el trámite para interponer cualquier nulidad con relación al remate.

El adquirente en subasta pública, mediante un acto regular y ordenado por el órgano judicial, es considerado por ley, tercero de buena fe. Por ende, aún en el caso de tramitar un proceso de conocimiento posterior, los derechos adquiridos por los compradores en remate se mantienen incólumes, salvo el supuesto de mala fe, la que no se presume.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso del adquirente y confirmar la resolución de fs. 339/342.

Atento como se resuelve la cuestión, las costas de la alzada se imponen al apelante vencido. Se regularán los honorarios profesionales teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapas cumplidas, monto del mismo, éxito obtenido y demás pautas de la ley de aranceles (arts. 5 a 7, 32, 13 y ss Ley XIII N° 4).

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1º).- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el adquirente a fs. 349 y, confirmar la sentencia de fs 339/342.

2º).- Costas de la Alzada, al apelante vencido. Regular los honorarios de la Dra. C. C., en la suma de $900 y los del Dr. R. H. Á., en la suma de $500. Todos más la alícuota por impuesto al valor agregado-(IVA)- si correspondiere.

3º).- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámaras en virtud de encontrarse inhibida de actuar la Sra. Juez de Cámara Dra. Silvia Alonso de Ariet y concordar en la solución del caso (LEY 17 N° V del DJPCh).