Comodoro Rivadavia de junio de 2011.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados**: "H. B. A. SA c/ T. SA s/ Ejecución Hipotecaria y Ejecutivo" Expte. N° 69/2011**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (Expte. N°50/2005), por haber interpuesto el adquirente a fs. 380/391., recurso de casación contra la sentencia interlocutoria de fs.364/366vta., que confirma la sentencia dictada en primera instancia, por la causal prevista en el art. 291 inc. e) del CPr. D.J.-

I.- En orden a la verificación de los requisitos formales de admisibilidad del recurso, se advierte que los mismos han sido cumplimentados. Se presentó el escrito con copias, el mismo es autosuficiente, se ha individualizado la causal casatoria, se constituyó domicilio ante el Superior Tribunal y, se dio cumplimiento al Reglamento previsto por el Acuerdo Plenario N° 3821/09 del S.T.J.CH.

II.- El recurrente sostiene que la sentencia es definitiva, pues si quedara firme pasará en autoridad de cosa juzgada afectando sus derechos de defensa en juicio, debido proceso y propiedad.

Afirma que es arbitraria pues se ha prescindido de la solución prevista por la ley. Critica la no aplicación de la norma del artículo 1101 del C.C. Agrega que dicho artículo prohíbe dictar pronunciamiento en sede civil hasta tanto se expida la justicia del crimen. Señala que el caso no es un supuesto de excepción a la regla general prevista por el art. 1101 del Código Civil. Insiste en la vinculación existente entre ambas procesos y cita jurisprudencia que entiende avala su postura. Afirma que es una norma de orden público, por ende, su aplicación es obligatoria. Sostiene que el fallo es contradictorio pues por una parte refiere que en el boleto de compra del inmueble en remate judicial se deja constancia que el bien estaba desocupado y, luego, se señala que el adquirente conocía de la ocupación del bien con posterioridad a la publicación de edictos y de ordenado el remate. Niega que su parte haya tenido conocimiento del estado de ocupación del inmueble rematado. Agrega que la sentencia no constituye una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias de la causa. Insiste en la omisión de aplicar normas que resultan

esenciales para dirimir la cuestión sometida a juzgamiento. Hace reserva del caso federal. Solicita se deje sin efecto la sentencia recurrida.

III.- Atento que el carácter definitivo de la sentencia es un requisito necesario a los fines de la admisibilidad del recurso de casación, corresponde en primer lugar, pronunciarse con relación al punto.

La sentencia interlocutoria de fs. 364/366vta., confirma la resolución dictada en la instancia de grado que, rechaza la petición del adquirente en subasta pública con relación al reintegro de las sumas abonadas en el remate, cuestión que de quedar firme imposibilitaría reeditar el debate en una instancia ulterior. Por ello, se concluye que a los fines del recurso de casación la sentencia dictada es definitiva.

Agravios.

Invocada la causal casatoria por arbitrariedad de la sentencia, se considera que la misma se encuentra configurada en el supuesto de que el magistrado desconozca la existencia de una norma jurídica vigente o yerra al interpretarla en su alcance general y abstracto. En el particular, el recurrente sostiene que el fallo es contradictorio y critica la falta de aplicación del artículo 1101 del Código Civil pues a su criterio, el caso encuadra dentro de los supuestos contemplados por la norma invocada.

Al resolver el tribunal ha brindado las razones que motivaron la decisión que confirma lo resuelto por el juez de grado que, como se señaló, rechaza el pedido de reintegro de las sumas abonadas en la subasta pública del bien inmueble sin que los argumentos expuestos por el recurrente basados en una supuesta contradicción tengan entidad suficiente para enervar los fundamentos del fallo. En la sentencia se evidenció la conducta demostrada por el adquirente que, reconoce haber firmado el boleto de compra en que se consignó que el inmueble estaba desocupado a pesar de saber de la intrusión realizada por terceros ajenos al proceso, conforme surge de fs. 207, -acta de remate que no fue argüida de falsedad-, y constancias del Expte. N° 1025/2008 acordelado al presente. Es decir, no hay contradicción sobre el estado de ocupación del inmueble sino que se enunció los actos realizados por el recurrente que

afirma en su memorial desconocer el estado de ocupación del bien cuando de los hechos y constancias de autos y sus acordelados surge lo contrario, demostrando éste una conducta contradictoria que enerva la fuerza de su recurso. Esto, sin soslayar que la subasta pública se encuentra aprobada y que el acreedor hipotecario ha tomado posesión del bien inmueble, circunstancias que habilitan la tradición del mismo al adquirente (fs. 239,240, 274).

Con relación a la aplicación del artículo 1101 del CC y la prejudicialidad de la causa penal, cabe recordar que por la naturaleza del proceso que nos ocupa -ejecución hipotecaria-, en principio dicho norma no es aplicable, conforme lo establece la jurisprudencia mayoritaria.

Cabe destacar que el hecho generador del juicio civil y el de la causa penal son distintos, no hay discusión sobre la habilidad del título ejecutivo y la subasta del bien se encuentra aprobada y firme. La resolución que se dicte en sede penal con relación a la conducta reprochada a un tercero, posterior al dictado de la sentencia de remate, habiéndose rechazado todas las incidencias planteadas sobre la subasta del bien, no afectará los derechos del adquirente tercero de buena fe, y ante la falta de identidad de la materia en litigio no existe riesgo del dictado de sentencias contradictorias. En definitiva, surge de las constancias de autos y de los fundamentos del fallo que el particular no es un supuesto previsto por el artículo 1101 del CC, por ende, la norma no es aplicable no habiendo demostrado el recurrente que el caso sea un supuesto de excepción.

La crítica formulada no alcanza a enervar los fundamentos del fallo, solo es una manifestación de un criterio distinto al sostenido por los señores jueces de cámara.

El Superior Tribunal de Justicia de Chubut, sostiene que resultan inadmisibles los recursos extraordinarios en los que no se critican los argumentos sustanciales en los que los Sras. Camaristas fundan sus sentencias. En el recurso extraordinario además de indicar porqué las normas aplicadas se interpretaron incorrectamente, el recurrente debe repeler todos los fundamentos del decisorio, ya que sino deviene inconsistente por parcial y debe referirse directa o concretamente a

los conceptos que estructuran la construcción jurídica en que se asienta la sentencia. (ver: STJCH SI no 25/ S.R.E./06; no. 52/S.R.E./06, entre otras).-

A más, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho: "la doctrina de la arbitrariedad no cubre la disconformidad del apelante con las conclusiones del a quo ni tiene por objeto corregir sentencias equivocadas o que se reputen tales, sino que sólo atiende a la exigencia constitucional de que aquellas sean fundadas y constituyan una derivación del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa" (Fallos, 298:30; 302:836, 1030; 303:772 y otros).

Reiteramos, el casacionista no alcanza a demostrar el equívoco en las disposiciones invocadas o la interpretación de la norma adoptada por el tribunal, obviando referirse a los mismos.

Por todo lo expuesto, se declara inadmisible el recurso de casación de la demandada por la causal prevista por el art. 291 inc. e) del CPr.

Por ello la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia

R E S U E L V E:

1º).- Declarar inadmisible el recurso de casación del adquirente de fs. 380/391, contra la sentencia interlocutoria de fs. 364/366 vta., por la causal prevista por el art. 291 inc e) del CPr. conforme los considerandos pertinentes. Por constituido domicilio. Por Secretaría extraer copias del presente a los fines que el recurrente peticione el reintegro del depósito de fs.376/377.

2º).- Tener presente la reserva del caso federal de fs. 391.

3º).- Regístrese, notifíquese, devuélvase.

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