Puerto Madryn, de diciembre de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**P. F., R. c/ P., J. C. y otro s/ Ejecutivo" (Expte. N° 246 - Año 2018),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 485/14), por haber interpuesto la actora recurso de reposición y apelación en subsidio contra la providencia de fecha 26/09/18, obrante a fs. 503.

I. El Sr. Juez de grado desestimó el pedido de subasta realizado por la actora, en virtud de lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 499/500.

Hace saber la apelante que con fecha 18/06/14 trabó embargo sobre el inmueble del demandado. Que de la tercería de mejor derecho en trámite surge que según informaba el Juzgado interviniente a septiembre de 2016 no se había ordenado la toma de posesión del adquirente, ni la traslación de dominio del inmueble.

Explica que luego de dieciséis años de realizada la subasta nunca se tomó posesión del inmueble, por lo que el mismo no salió del patrimonio del demandado.

Dice que con fecha 01/09/17 se ordenó por segunda vez la subasta del inmueble, la que fue suspendida el 21/09/17 por pago parcial de lo adeudado. Que con fecha 21/09/18 se solicitó por tercera vez la subasta del inmueble embargado, lo que desestimó atento lo informado por el RPI en cuanto a que con fecha 16/04/18 ingresó el trámite de inscripción de subasta.

El mencionado organismo indicó que dicho trámite adquiere prioridad registral atento lo dispuesto por las leyes 17.801 y III-18, desplazando las medidas cautelares registradas con posterioridad al auto de remate.

Recuerda que los terceristas, herederos del adquirente en subasta pública fueron vencidos en la tercería de mejor derecho, por no haberse perfeccionado aquella hasta el año 2017.

Añade que como norma general para la transmisión del dominio rige el requisito de la tradición (art. 592 CPCC), según el cual antes de la misma el comprador no adquiere ningún derecho real sobre la cosa. A fin de oponerla a terceros resulta necesario que se haya inscripto en el Registro, requisito esencial para el perfeccionamiento de la subasta.

Argumenta que el comprador en subasta pública y sus herederos no tenían la posesión al tiempo de trabar el embargo, lo que implica que el inmueble jamás salió del patrimonio de ejecutado.

Advierte que las disposiciones de la normativa en la materia se aplican a las subastas perfeccionadas, pero no respecto a los embargos trabados con posterioridad al decreto de subasta sin que se haya entregado la posesión. Sostiene que en el caso las cautelares fueron trabadas sobre un inmueble que no había salido del patrimonio del ejecutado y que al no haberse hecho entrega de la posesión el adquirente no goza de ningún derecho real sobre el inmueble, por lo que el embargo trabado es válido, legítimo y oponible al mismo.

Solicita se comunique al RPI la validez del embargo trabado y proceda a la anotación del mismo. También pide se decrete la prohibición de innovar con respecto al inmueble embargado hasta tanto se expida sobre la procedencia de la medida cautelar.

II. En la adquisición en subasta a los fines de contar con un título válido es necesario la realización del acto de la subasta y la aprobación de la misma, por lo que deviene ineludible que el adquirente sea puesto en posesión del bien rematado. La transmisión del dominio del inmueble se perfecciona con

la aprobación del remate y la toma de posesión por el comprador, requisito este último ineludible, a fin de asegurar la continuidad del tracto.

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia cuando dice que "*El derecho real de dominio nace para el comprador con la escritura y tradición del inmueble, y hasta tanto no sea inscripta esta escritura no es oponible a terceros. Cuando la compra acontece en un remate judicial, el auto aprobatorio sustituye la escritura y el otorgamiento de la posesión es el equivalente a la tradición*" (CA C C 8ª Nom., Córdoba, 14/4/1993, "*Astrada*", LLC, 1993-522).

Del pormenorizado informe del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 500) surge que con fecha 16/04/2018 ingresó el Oficio Ley 22172 librado en los autos caratulados "*Banco de la Prov. De Santa Cruz c/ Tecsur SRL y otro s/ Ejecutivo*" en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial 2 de Río Gallegos. Mediante le mismo se informa la fecha de realización y aprobación de la subasta, llevada a cabo el 28/09/2001, del inmueble objeto de las presentes actuaciones.

Así las cosas, tenemos que el ingreso en el referido Organismo del oficio librado en las presente actuaciones se verificó el día 30/07/2018 (fs. 499) Consecuentemente, el trámite de inscripción de la referida subasta obtiene prioridad registral en los términos del art. 17 Ley 17801, el que dispone que inscripto o anotado un documento no podrá registrarse otro de igual o de anterior fecha que se le oponga o sea incompatible. Dicha disposición es concordante con lo prescripto por el art. 52 Ley III-18 cuando dispone que las medidas cautelares registradas con posterioridad a la fecha del auto que decreta el remate serán desplazadas de pleno derecho de su posición registral por el documento resultante de la subasta.

El título de adquisición a favor del adquirente en subasta queda perfeccionado con la aprobación de tal acto dispuesta por el órgano

jurisdiccional. Es ese título el que acuerda el derecho a ser puesto en posesión del bien subastado, la que una vez lograda perfeccionará su dominio sobre el mismo en los términos del art. 592 CPCC. Aún cuando esto último no se haya verificado, es lo cierto que aquél título, obtenido en un expediente judicial cuyo valor probatorio es incontrovertible porque proviene del órgano jurisdiccional cuyas comprobaciones son irreversibles cuando se encuentran alcanzadas por los efectos de la cosa juzgada, ya no puede ser enervado (cfr. CC La Plata 100952 RSD-220-6 S 29/09/2006).

En definitiva, el esfuerzo argumental del apelante no logra conmover lo resuelto en la providencia en crisis en tanto las constancias obrantes en las presentes actuaciones corroboran su validez y, por lo tanto corresponde su confirmación en todo lo que ha sido materia de agravios.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Jurisdicción Judicial de Puerto Madryn,

R E S U E L V E:

1. **CONFIRMAR** la providencia de fecha 26 septiembre de 2018, obrante a fs. 503**,** en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **SIN COSTAS** en esta instancia (art. 69 CPCC)
3. **REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SIC