Puerto Madryn, de diciembre de 2019.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **“P. I. D. A. S.A. s/ Quiebra” (Expte. N° 191 - Año 2019)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 29/10), por haberse interpuesto recurso de apelación contra la providencia de fecha 18 junio de 2019, obrante a fs. 2752.

I. El Sr. Juez de grado, mediante la resolución de marras, denegó la solicitud de suspensión de venta del inmueble identificado como Lote X “a”, Fracción D, Sección A-III, del Departamento Biedma, impetrada a fs. 2748/2751.

Recuerda la recurrente que adquirió a la fallida el inmueble de mención en el año 2005. Que la correspondiente escritura traslativa de dominio no fue inscripta por el Notario interviniente en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Señala que al intentar inscribir registralmente dicha escritura, se encontró con el impedimento que la vendedora, hoy fallida, se encuentra afectada por una inhibición general de bienes. Al solicitar al Sr. Juez de la quiebra el levantamiento de dicha inhibición, al solo efecto de la inscripción mencionada, éste rechazó el pedido y ordenó iniciar un incidente de verificación tardía, el que también fue rechazado por el *a quo*.

Enfatiza que la única alternativa que le resta para perfeccionar el dominio del inmueble es recurrir a la prescripción adquisitiva (art. 1897 CCyC), por lo tanto habrá de promoverla por la vía del trámite ordinario, en tanto su parte es adquirente de buena fe y tiene la posesión pacífica del bien desde hace más de diez años.

Destaca el doble activo que ingresó al patrimonio de la quebrada, en tanto percibió la suma por la venta y el inmueble nunca salió de su esfera de dominio.

Concluye que, teniendo en cuenta que en autos se ha ordenado la venta en subasta del bien, viene a solicitar se decrete una medida cautelar que suspenda dicha decisión. A tal fin enumera el cumplimiento, por su parte, de los requisitos para acceder a la medida cautelar -verosimilitud del derecho y peligro en la demora- y ofrece contracautela.

II. Adentrándonos en el caso, ha de advertirse que se ha configurado un excesivo rigor formal provocando la violación de la defensa en juicio y lesionando el derecho de propiedad de los terceros adquirentes del inmueble en cuestión (arts. 17 y 18 CN).

De autos se corrobora la apertura del concurso preventivo el 04/02/10 y la declaración de quiebra con fecha 04/11/15. En consecuencia, es necesario destacar que los adquirentes se encuentran en posesión de dicho predio desde el año 2005, que han abonado la totalidad del precio pactado y que la escritura traslativa de dominio data de la misma época (fs. 2667/2671), esto es, con antelación a la tramitación del concurso y posterior quiebra de la fallida.

En consecuencia, cabe diferenciar la presentación de la recurrente, la que se inscribe fuera del ámbito del concurso y concibe la posibilidad de amparar derechos adquiridos a resguardo de lo prescripto por la normativa de fondo (art. 1171 CCyC), en tanto la solicitud de medida cautelar se inscribe en la norma del art. 197 CPCC.

En tal orden de ideas se ha dicho que "*...el pago del precio por el adquirente hizo ingresar en el patrimonio del vendedor la contraprestación debida y éste, a su vez, otorgó la posesión legítima de la cosa enajenada, por lo que la obligación pendiente*

para la transmisión del dominio se verifica respecto de un bien que no se hallaba a disposición del vendedor en el momento en que fue declarada la quiebra, ni -por tanto- sujeto al régimen especial de desapoderamiento..." (HEREDIA, "Tratado exegético de derecho concursal" T° V, Ábaco, 2005).

La causal del excesivo rigorismo no supone soslayar, el cumplimiento de las normas adjetivas, sino contemplar la desnaturalización de su uso en desmedro de la garantía de la defensa en juicio, en los supuestos en que la incorrecta aplicación de un precepto de tal índole venga a frustrar el derecho de fondo en juego (cfr. SCBA, Causa Ac. 82.981, 9/10/2003).

A mayor abundamiento, es dable destacar que la hoy fallida percibió la suma resultante de la venta del inmueble y, por otra parte, el bien enajenado nunca salió de su dominio, de tal suerte que de persistir en el decisorio impugnado se propendería a una posible doble configuración de la masa concursal, en lo que hace al bien en cuestión.

La fundabilidad de la pretensión que constituye la suspensión de la subasta solicitada no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo, sino de un análisis de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho que se discute, es decir de las distintas circunstancias que rodean toda relación jurídica, dado que para determinar su procedencia es necesario acreditar la existencia de un derecho, un interés jurídico que justifique el anticipo de la garantía jurisdiccional, el peligro en la demora y el otorgamiento de una contracautela.

Dichos extremos resultan acreditados en las presentes actuaciones. En tanto que analizada la prueba documental que se acompaña, se colige que la verosimilitud del derecho ha sido *prima facie* acreditada. Similar

entendimiento se da en lo que hace al peligro en la demora, en razón de la subasta ordenada.

De acuerdo a todo lo expuesto corresponde hacer lugar a lo solicitado, y revocar la providencia de fecha 18 junio de 2019, obrante a fs. 2752, en todo cuanto ha sido materia de agravios, y disponer la suspensión de la subasta del inmueble de autos, ordenada a fs. 2739, hasta tanto se resuelva la acción por prescripción adquisitiva a iniciarse por la recurrente en el plazo de veinte días de notificada la presente.

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

RESUELVE:

1. **REVOCAR** la providencia de fecha 18 junio de 2019, obrante a fs. 2752, en todo lo que ha sido materia de agravios,
2. **DISPONER** la suspensión de la subasta del inmueble identificado como Lote X "X", Fracción D, Sección A-III, del Departamento Biedma, Pcia. del Chubut, ordenada a fs. 2739, hasta tanto se resuelva la acción por prescripción adquisitiva que deberá iniciar la recurrente en el plazo de veinte días de notificada la presente.
3. **SIN IMPOSICION** de costas en esta Instancia (art. 69 CPCC).
4. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de concordar en la solución del caso y encontrarse el Dr. Julián Emil Jalil en uso de licencia.

REGISTRADA BAJO EL N° /19 SIC