

JURISPRUDENCIA

I SUBASTA PÚBLICA. Compra en comisión. Falta de denuncia oportuna de la persona del comitente. Adquisición del bien subastado por la propia demandada

DOCTRINA: 1) Si la denuncia acerca de la persona del comitente se realizó en forma extemporánea, es correcta la aplicación del principio establecido por el art. 571 del Cód. Procesal, que impone tener al comprador en comisión por comprador definitivo en caso de no haberse efectuado oportunamente tal denuncia.

2) La compra por la demandada de su propio inmueble produce la extinción de las obligaciones emergentes del acto de la subasta y no su nulidad, por haberse producido confusión entre vendedor y comprador del inmueble, que así resultan en una sola persona, que reúne la calidad de acreedora y deudora en relación al acto jurídico que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se analiza

Cámara Nacional Comercial, Sala E.
Autos: "Pombar, Nicanor A. c/Abad, Carmen." (*) (58)

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, setiembre 13 de 1990.

Considerando: 1. Recurso deducido en fs. 12 contra la resolución que en copia obra en fs. 11:

Se agravia la demandada contra la resolución que en copia obra en fs. 11 de este incidente (fs. 404 del principal), en tanto declara innecesario dictar pronunciamiento respecto de la articulación de nulidad de subasta formulada por la actora y, declara nula la adquisición del inmueble subastado por la parte demandada.

La articulación formulada por la parte actora contiene denuncia acerca de presuntas irregularidades acaecidas en el transcurso de la subasta, por las que finalmente se solicita su nulidad. En tales condiciones, y más allá de las precisiones terminológicas introducidas por la apelante, trátase en sustancia de una articulación de nulidad del acto de referencia, por lo que los agravios vertidos al respecto no han de prosperar.

Resulta evidente que la demandada persigue la convalidación de la subasta y, que la actora -a cuya petición no se hizo lugar, pues se declaró innecesario dictar pronunciamiento sobre el punto - consintió la decisión apelada.

En consecuencia, no se advierte agravio para la demandada de la situación descripta, más que el que pudiere relacionarse con las costas de la incidencia.

Dado que no se dictó pronunciamiento de mérito sobre tales pretensiones, pues circunstancias sobrevinientes tornaron inconducente su tratamiento, corresponde que las costas de la incidencia sean distribuidas en el orden causado.

Se agravia también la demandada porque el juez consideró imposible la aprobación de la subasta, en virtud de que la falta de denuncia tempestiva de la persona del comitente, convirtió a la accionada en compradora de su propio inmueble. En mérito a ello, declaró nula la referida adquisición.

Resulta incontrovertible que la denuncia acerca de la persona del comitente, se realizó en forma extemporánea a fs. 381 y 397/402 de los autos principales, por lo que el a quo aplicó correctamente el principio establecido en el art. 571 del Cód. Procesal, que impone tener al comprador en comisión, por comprador definitivo, en caso de no haberse efectuado oportunamente tal denuncia.

Estímase, en cambio, que esa circunstancia sobreviniente produce la extinción de las obligaciones emergentes del acto de la subasta - y no de su nulidad - por haberse producido confusión entre vendedor y comprador del inmueble, que así resultan en una sola persona, que reúne la calidad de acreedora y deudora en relación al acto jurídico que se analiza (conf. art. 862, Cód. Civil, Borda, Obligaciones, t. II, núms. 953 y siguientes).

Como consecuencia de lo expuesto, permanece el dominio del inmueble en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cabeza de la demandada, habiéndose extinguido las obligaciones pendientes a su respecto, originadas en la subasta judicial.

Cabe aclarar que en modo alguno se arriba a la solución indicada por vía de descalificar la compra en comisión realizada por la demandada, como parece entenderlo la apelante, sino por efecto - precisamente - de las consecuencias legales derivadas de esa adquisición.

Por las consideraciones que anteceden, se resuelve: 1. confirmar lo resuelto en el punto I de la decisión apelada (fs. 11 de este incidente y 404 del principal), imponiendo las costas en el orden causado. Las costas de alzada se imponen igualmente por su orden, en atención a la forma en que se resuelve y, particularidades de la cuestión; 2. modificar lo resuelto en los puntos II y III del mismo pronunciamiento, declarando extinguidos por confusión los efectos de la subasta judicial, respecto de la parte demandada. En atención a que la decisión apelada fue dictada oficiosamente por el juez de grado, declárase no haber lugar a imposición de costas en primera instancia; y las de alzada se distribuyen en un 70 % a cargo de la demanda y en un 30 % a la actora, en razón del sustancial vencimiento de la apelante y las particularidades de la cuestión debatida.

2. Recurso deducido conf. copia de fs. 15 contra la decisión copiada en fs. 11 bis (fs. 409 vta. del principal):

Se agravia la demandada contra la resolución de la fs. 409 vta. de los autos principales, en cuanto el juez de grado tuvo el depósito de fs. 405 por efectuado por dicha parte, y dispuso su embargo e indisponibilidad.

Debe señalarse en primer término, que la accionada atribuye a la señora Palacio - para la cual había adquirido en comisión el inmueble - la propiedad de los fondos depositados en fs. 405. Pero más allá de las cuestiones introducidas por las partes respecto del alcance del escrito con el que se acompañó la boleta de depósito, y de la atestación inserta en la misma boleta, lo cierto es que la señora Palacio tomó expreso conocimiento del pronunciamiento apelado, y lo recurrió por su propio derecho (v. fs. 15 de este incidente y 417 del principal, otrosí de dicho escrito). El juzgado denegó la apelación interpuesta, sin que la recurrente acudiera en queja por ante este tribunal.

En las condiciones descriptas, resulta que la demandada atribuye la propiedad de los fondos depositados en autos, a quien consintió el pronunciamiento que los declaraba de propiedad de la misma demandada. En orden a lo expuesto y, situación procesal en la causa (por la que la accionada resultó compradora definitiva de su propio inmueble, con los efectos dispuestos en el punto 1. de este pronunciamiento), no se configura perjuicio alguno para la recurrente derivado del auto apelado que, por el contrario, la beneficia patrimonialmente.

Síguese de lo expuesto que, al convalidarse por inexistencia de agravio la decisión que asigna la propiedad de los fondos a la parte demandada, el embargo sobre los mismos resulta correctamente trabado, en cuanto integra una secuencia legal de la ejecución de sentencia que se intenta en su contra.

Por las consideraciones vertidas, se desestima la apelación deducida y se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

confirma la resolución en recurso. Las costas de alzada se imponen a la recurrente vencida.

Devuélvase sin más trámite encomendándose al magistrado de la primera instancia proveer las diligencias ulteriores (art. 36: 1, Cód. Procesal) y las notificaciones pertinentes. - Helios A. Guerrero.- Martín Arecha.- Rodolfo A. Ramírez. (Sec.: Adriana F. Gómez).