

NEUQUEN, 7 de Junio del año 2023

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados "**POBLETE DANIEL GUSTAVO C/ GRUVERO FACUNDO JOSE S/ DESPIDO POR OTRAS CAUSALES**" (**JNQLA4 414160/2010**) venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los jueces Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la secretaria actuante Romina **CAÑETE** y,

CONSIDERANDO:

I. La providencia del 5 de septiembre de 2022 (h. 598), dispuso que previo a decretar la subasta solicitada sobre los derechos y acciones cedidos por la Sra. Rosa A. García Bogallo a favor de Facundo José Gruvero, respecto del inmueble matrícula ..., acredite el actor la inscripción registral de la cesión efectuada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo, ordena el libramiento de oficio respecto de la inscripción de la subasta realizada sobre el 50% del inmueble individualizado anteriormente, efectuada en los autos: "Caballero Lucas Daniel c/ Gruvero Facundo José s/ despido por otras causales" (EXP. 402709/9).

Contra dicha providencia la parte actora interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio a h. 607/609 vta., -presentación web n° 307539, con cargo del 12/09/2022-.

En la instancia anterior a h. 610, se rechaza la revocatoria por extemporánea, y se concede la apelación.

II. El apelante menciona que se han embargado los derechos y acciones sobre el inmueble 09-21-079-7515 (matrícula ...), que adquiriera el demandado por la cesión efectuada por quien fuera su esposa en la división de la sociedad conyugal en los autos: "G. B. R. A. y otros s/ divorcio vincular por mutuo acuerdo" en tramite ante el Juzgado de Familia n° 1.



Afirma, que dicha cesión se encuentra homologada judicialmente, conforme se acreditó en autos con copia certificada agregada a los presentes. Y que, a los fines de garantizar la legalidad del embargo y posterior subasta se ordenó que se hiciera saber a la cedente del embargo sobre esos derechos y acciones. Para ello se dispuso se tome nota del embargo en el Juzgado de Familia donde tramitó el divorcio.

Además, se procedió a notificar a la Sra. G. B. de dicha circunstancia a través de la publicación de edictos. Y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble la medida de prohibición de contratar por parte del Sr. Gruvero sobre el inmueble en cuestión, para garantizar el derecho de posibles adquirentes en subasta.

Aduce, que el inmueble de referencia correspondía en $\frac{1}{2}$ a cada uno de los cónyuges, Gruvero y B.. El 50% indiviso correspondiente al Sr. Gruvero se subastó en los autos "CABALLERO LUCAS DANIEL C/ GRUVERO FACUNDO JOSE S/ DESPIDO POR OTRAS CAUSALES" (EXP. 402709/9).

Indica, que el comprador de esta porción indivisa no ha realizado la registración en el Registro de la Propiedad Inmueble, tal como surge del informe de condiciones de dominio que se encuentra agregado en autos.

Entiende, que la cesión de derechos y acciones a favor del demandado surge de un acuerdo de partes, lo que es asimilable jurídicamente al boleto de compraventa, y al subastarse esos derechos y acciones pone al comprador en la misma posición en que se encontraba el demandado Gruvero, es decir, el comprador deberá subrogarse en los derechos de este y realizar los actos correspondientes para inscribir el bien a su nombre.

Expresa, que la subasta de derechos y acciones versa sobre un título que otorga los derechos y acciones sobre el inmueble, es decir, sobre la cosa mueble (instrumento).



Afirma, que en este tipo de subastas el comprador queda en la misma posición jurídica que el acreedor, es decir, que puede reclamar al cedente la transmisión del inmueble a su nombre, por fuera del expediente que ordenó la subasta.

Menciona, que cuando se subastan derechos y acciones, el juez no puede ordenar la toma de posesión disponiendo la inscripción del inmueble como si se subastara el mismo.

Interpreta que el previo requerido por el juzgado que: "*acredite la parte la inscripción Registral de la cesión efectuada*" carece en el presente caso de sustento jurídico.

Añade, que no hay posibilidad alguna que conste en el Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción de la cesión de derechos y acciones, porque no se ha realizado.

Y que de existir la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la cesión de derechos, éste operaría como un modo de transmitir el dominio de un inmueble, y si esa inscripción se hubiera realizado figuraría como titular de dominio el demandado, y no sería procedente el embargo y la subasta de los derechos y acciones, y correspondería trabar el embargo sobre la propiedad y realizar la subasta sobre el inmueble.

En segundo lugar, cuestiona el requerimiento del oficio al RPI para que informe respecto de la inscripción de la subasta efectuada en los autos: "CABALLERO LUCAS DANIEL C/ GRUVERO FACUNDO JOSE S/ DESPIDO POR OTRAS CAUSALES" (EXP. 402709/9), en trámite ante el Juzgado Laboral n° 3.

Sostiene, que el condómino puede vender sin limitación alguna, ya que la ley no requiere comunicación al o los restantes condóminos, no existe derecho de estos a comprar con preferencia, por lo que el pedido del Registro de la Propiedad Inmueble para que informe si se ha inscripto la venta del 50% del inmueble subastado al demandado, no tiene relevancia jurídica de ninguna naturaleza.



A h. 610 se ordenó correr traslado de los agravios a la contraria, quién vencido el término no lo contesta.

III. Ingresando al tratamiento de la cuestión planteada, advertimos que en el presente caso el actor pretende llevar adelante la subasta de los derechos y acciones que le competen al demandado sobre el 50% del inmueble identificado con NC N° ..., matrícula: ... del departamento Confluencia, que fue adquirido como consecuencia de la cesión efectuada por quien fuera su esposa quien le cedió la parte que le correspondía a ella sobre dicho inmueble-, tras el acuerdo de división de bienes realizado en el expediente de divorcio caratulado: "G. B. R. A. y otros s/ divorcio vincular por mutuo acuerdo", en trámite ante el Juzgado de Familia n° 1. Expediente que fuera solicitado a h. 629 y que tenemos a la vista.

Del expediente mencionado, surge que efectivamente el acuerdo arribado por las partes a h. 4/6, fue homologado judicialmente, tal como se desprende de la sentencia homologatoria de fecha 14/09/2011, obrante a h. 69/70 del expediente de referencia.

En dicho acuerdo (h 4/6, punto VIII), en relación a los bienes, las partes acordaron: *"Ambas partes acuerdan que la Sra. R. G. B. cede a favor del Sr. Gruvero el 50% indiviso del inmueble denominado con Nomenclatura Catastral ... , Matrícula ..., Confluencia, el cual se encuentra afectado a hipoteca en primer grado a favor del Banco Provincia del Neuquén S.A. El Sr. Gruvero asume en forma personal y exclusivamente la deuda contraída con dicha Institución, obligándose a continuar abonando las sumas adeudadas en concepto de hipoteca a favor del Banco hasta su completa finalización y saldo, incluyendo capital, costas, gastos de todo tipo, intereses y honorarios, librándose oficio a la entidad bancaria a tales fines, escriturando exclusivamente a su favor una vez cancelado dicho préstamo."*



De manera que, con ello se encuentra acreditada la cesión efectuada a favor del Sr. Facundo José Gruvero, demandado en autos, en cuanto resulta ser titular de los derechos y acciones del 50% del inmueble matrícula 74123.

Cuando se trata de una subasta sobre los derechos y acciones que posee el demandado sobre el 50% de un inmueble, como ocurre en el caso, es necesario citar a la cedente y anotar de dicha cesión a los posibles acreedores de ambas partes (cedente y cesionario), debiendo en la instancia de grado tomar todos los recaudos para evitar maniobras fraudulentas en perjuicio de los derechos de los acreedores.

Sin perjuicio de ello, una vez verificados todos los recaudos para la realización de la subasta de estos derechos y acciones que el demandado detenta sobre el 50% del inmueble, entendemos que en este tipo de subastas, la inscripción de dicha cesión en el Registro de la Propiedad Inmueble no es un requisito necesario para su procedencia.

Precisamente, lo que es motivo de subasta no es el 50% del inmueble, sino los derechos y acciones que detenta el demandado como consecuencia de la cesión efectuada por la Sra. R. G. B..

En consecuencia, la providencia de fecha 5/9/22 (h.598), en cuanto ordena que previo a la subasta, se acredite la inscripción registral de los derechos y acciones del 50% del inmueble Matrícula 74123, cedidos por la Sra. Rosa Amalia García Bogallo, debe dejarse sin efecto. Así ello, que no es un requisito para la procedencia de este tipo de subastas que el inmueble este inscripto a nombre del deudor en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues si se hubiera registrado dicha cesión a favor del accionado, no se subastarían los derechos y acciones sobre el inmueble, sino directamente el inmueble cuya titularidad detenta el deudor. Esto, sin perjuicio, como ya se expuso, que en la instancia

de grado se tomen todos los demás recaudos mencionados a los fines llevar a cabo la subasta.

En lo que respecta a lo ordenado de manera previa en la providencia del 5/09/2022 (h 598), la circunstancia de que se haya requerido librar oficio al RPI para que informe respecto de la inscripción de la subasta efectuada en autos: "Caballero Lucas Daniel c/ Gruvero Facundo José s/ Despido por otras causales" (JNQLA 3 EXP. 402709/9), no resulta apelable, pues no se trata de una providencia simple que cause gravamen irreparable en los términos del art. 242 del CPCC.

En efecto: el libramiento de oficio requiriendo información sobre la subasta realizada sobre el 50% del mismo inmueble, llevada a cabo en el expediente mencionado en el párrafo anterior, es una providencia de mero trámite, es decir, que no causa un gravamen irreparable, ni afecta los trámites que se deben llevar a cabo de manera previa para la realización de la subasta peticionada.

Por tales motivos dicho agravio no será abordado, debiendo declararse desierto por incumplir con lo dispuesto por el art. 242 inc. 3 del CPCyC.

IV. En función de lo expuesto, se hace lugar parcialmente a los agravios, y en consecuencia se revoca la providencia de fecha 5/09/2022 (h. 598), en cuanto ordena el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de constatar la inscripción de la cesión efectuada a favor del demandado del inmueble Matrícula ..., confirmándose en todo lo demás.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1. Revocar parcialmente la providencia de fecha 5/09/2022 (h. 598), conforme lo expuesto en los Considerandos.



2. Atento a la falta de contradicción y la forma en cómo se resuelve, sin costas de Alzada.

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y vuelvan los autos a origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Romina Cañete - Secretaria