

COMPRAVENTA INMOBILIARIA: DERECHOS Y ACCIONES SOBRE UN BOLETO DE COMPRAVENTA: EMBARGO Y VENTA EN SUBASTA PÚBLICA; ADMISIBILIDAD*

DOCTRINA:

- 1) *Los derechos y acciones sobre un boleto de compraventa pueden ser embargados y subastados, ya que, por un lado, no existe norma alguna que lo prohíba, por otro, si se admite la posibilidad de cesión de derechos de un boleto, sería contradictorio no admitir el remate, como consecuencia de un embargo, y además no existe ninguna razón superior que justifique la inembargabilidad de un bien de neto contenido patrimonial como lo es el boleto de compraventa.*
- 2) *La posibilidad de embargo y venta en pública subasta de los derechos y acciones que derivan de un boleto de compraventa, debe ser*

admitida, ya que el remitir a los acreedores al ejercicio de la acción subrogatoria no sería ni justo ni eficaz para ellos. En primer lugar, porque equivale a embarcarlos en un largo proceso, cuando pueden ver satisfecha en forma más efectiva su acreencia, y en segundo lugar porque la acción oblicua emprendida puede a la postre ser repelida, por prosperar defensas personales que le asistían al demandado respecto del deudor del demandante. R. C.

Cámara 1ª Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, setiembre 21 de 2000. Autos: “Vázquez, Ángel c. Torne, Oscar René s/ ejecución de sentencia”.

* Publicado en *El Derecho* del 12/1/01, fallo 50524.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los veintiún días del mes de setiembre de dos mil, se reúnen en acuerdo los señores jueces de la sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. *Roland Arazi, Carmen Cabrera de Carranza y Graciela Medina*, para dictar sentencia en el juicio: “Vázquez, Ángel c. Torne, Oscar René s/ ejecución de sentencia”, y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168, Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Cód. Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. *Medina, Arazi y Cabrera de Carranza*, resolviéndose plantear y votar la siguiente cuestión: 1. ¿Corresponde revocar la resolución de fs. 214/5? 2. ¿Es justa la resolución de fs. 232 vta.?

A la primera cuestión planteada la doctora *Medina* dijo:

1. Los presentes obrados se inician con motivo de la ejecución de la sentencia dictada en los autos “Vázquez, Ángel c. Torne, Oscar s/ daños y perjuicios”. El demandado falleció durante el trámite del presente juicio y el sucesorio tramita ante el Juzgado Civil y Comercial N° 12 departamental. El causante habría adquirido, mediante un boleto de compraventa, un inmueble ubicado en el Partido de Pilar. Como el mismo no se encuentra inscripto a nombre del señor Torne, la accionante trabó embargo sobre los derechos emergentes del boleto mencionado (fs. 184), el que se encuentra debidamente notificado a los presuntos herederos del demandado (ver fs. 189/191).

A fs. 203 se dictó sentencia de trance y remate, mandando llevar adelante la ejecución contra los presuntos herederos del accionado, sentencia que se encuentra firme. Ello así, la demandante solicita la subasta de los derechos posesorios y de escrituración que el ejecutado tiene sobre el inmueble, por boleto de compraventa celebrado en el año 1975 (ver copia del boleto, fs. 74).

La señora juez de primera instancia no hizo lugar a la subasta pretendida, basándose en que deben existir suficientes elementos como para garantizar a quien resulte adquirente en la subasta, la posibilidad de que obtenga la regular constitución de un derecho a su favor, destacando que no se sabe si por medio de esta transmisión se afectarían derechos de terceros adquiridos respecto de ese bien, agregando que tampoco se sabe si se abonó el saldo de precio y si procedería la escrituración del bien a favor del demandado (ver fs. 214/5). Esta resolución es apelada por la actora, quien fundó su recurso concedido a fs. 220 con el escrito agregado a fs. 222/5, contestado por la contraria a fs. 249/vta.

2. La cuestión radica en determinar si se pueden subastar los derechos y acciones sobre un boleto de compraventa.

Ya me he pronunciado al respecto, en los autos “Petrossi, Adolfo Marcelo c. La Nombrada, S. A. s/ inc. de ejecución de honorarios” (fallo del 18/3/97, causa 72.245, r. s. i 105), admitiendo la posibilidad de embargo y venta en pública subasta de los derechos y acciones que derivan de un boleto de compraventa, por las siguientes consideraciones:

a) El embargo y la venta en pública subasta no se encuentra prohibida ni en los ordenamientos de fondo ni en los de forma.

El Código Civil no impide la enajenación en pública subasta de los dere-

chos y acciones sobre bienes hereditarios, y por lo tanto es aplicable el principio de que todo aquello que no está prohibido, está permitido, máxime que en materia de embargos el principio general es la embargabilidad (Rodríguez, *Tratado de la ejecución*, t. I, pág. 258).

b) Es contradictorio admitir la cesión de derechos de un boleto y no admitir el remate, como consecuencia de un embargo.

Si se admite que es posible la cesión no se advierte por qué no se pueda embargar y subastar, ya que en ambos casos el objeto es el mismo y lógicamente al no existir un derecho real de dominio el precio de la cesión o de la venta en pública subasta va a ser menor.

Por otro lado, el Código Civil prevé la posibilidad de la subasta de derechos y acciones. Los arts. 1444 y 1435 del código mencionado permiten la subasta de los derechos y acciones siempre y cuando éstos se encuentren en el patrimonio del deudor; y los derechos y acciones derivados del boleto de compraventa se encuentran en el patrimonio del deudor; por ende, no se advierte por qué no pueden ser embargados y en su caso subastados, ni por qué se lo debe obligar al acreedor a esperar a ejercitar la acción de subrogación cuando puede vender públicamente los derechos y acciones de su deudor.

La posición que asumo ha tenido aceptación jurisprudencial en algunos fallos de nuestros tribunales que han sostenido:

“Razones de derecho sustancial autorizan, en principio, por ser enajenables, la ejecución y venta forzada por los acreedores de los derechos patrimoniales de origen contractual en condiciones tales que pueda conocerse con precisión lo que se ofrece. En efecto, los arts. 1435 y 1444 del Cód. Civil establecen la alienabilidad de los derechos y acciones a través del contrato de cesión de derechos o por remate, y el art. 1327 prescribe la posibilidad de vender todas las cosas que puedan ser objeto de los contratos aunque sean futuras” (CNCiv., Sala G, 7-4-82 “Leiro, Manuel y otro”, en *LL*, 1982-C-206).

En este orden de ideas se ha sostenido –con razón– que “el embargo de derechos y acciones emergentes del recibo de venta de un automotor cuyo dominio está inscripto a nombre de un tercero es procedente” (CNCom., Sala B, 13-11-1984, fallo 83.521).

c) Impedir el embargo equivaldría a sustraer un bien de la prenda común de los acreedores sin ninguna razón de orden superior que lo justifique.

Es regla que emana de las mismas disposiciones del Código Civil que todo el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores. De ahí que constituyendo los derechos y acciones sobre un boleto un bien susceptible de valor económico, la negativa a embargarlos sólo acarrearía desmedro al acreedor ejecutante, obligándolo a promover otro juicio de resultado incierto, cuando están reunidas las condiciones mínimas indispensables que tornan procedente el embargo (Peyrano, Walter Jorge, “Un tema redivivo: La venta forzada de derechos y acciones”, en *LL*, 1978-D-1148).

No existe ninguna razón de orden superior que justifique la inembargabilidad de un bien de neto corte patrimonial como lo es el boleto de compraventa.

d) El ejercicio de la acción subrogatoria resulta inseguro e injusto para el acreedor.

Entiendo que el remitir a los acreedores al ejercicio de la acción subrogatoria no es justo ni eficaz para ellos. En primer lugar porque equivale a embarcarlos en un largo proceso, cuando pueden ver satisfecha en forma más efectiva su acreencia. En segundo lugar porque la acción oblicua emprendida puede a la postre ser repelida verbigracia por prosperar defensas personales que le asistían al demandado respecto del deudor del demandante.

En apoyo a mi postura, añado lo expresado por la CNCiv., Sala C, en los autos caratulados “Da Costa, Mario c. Club Universitario de Buenos Aires” (fallo del 4/8/94, en *DJ*, 1995-1-963, N° 9455) sobre la subasta de derechos y acciones embargados. Allí se dijo que “los bienes del deudor son la garantía común de los acreedores y, entre esos bienes que forman el patrimonio se encuentran los derechos, o sea los objetos inmateriales susceptibles de valor, y que por imperio del art. 1444 del Cód. Civil, pueden ser objeto de cesión por su titular. Admitido este principio, existe la posibilidad del embargo de tales derechos y, como consecuencia, su ejecución. Se ha entendido que en esas condiciones no habría excepción posible sino cuando alguna razón especial, distinta de las que pertenecen a la naturaleza del juicio, se opongan a la venta de un bien determinado; los derechos y acciones no se encuentran en esa situación” (Carnelli, Lorenzo, en *La Ley*, 15.423). Asimismo se ha dicho que los derechos cesibles pueden ser vendidos en remate, pues cederlos es venderlos y la venta no deja de ser tal porque se realice en privado o en remate; que el mismo Código habla, y reiteradamente, de “remate” de derechos (arts. 1435, 1756, etc.) y de otro modo no se explicaría su embargabilidad (art. 476, inc. 5°, Cód. Procesal, vigente hasta el año 1968), pues no se embarga lo que no pueda ser ejecutado, esto es vendido o rematado (Colmo, Alfredo, *De las obligaciones en general*, 3^{ra}. ed., pág. 742). También se ha sostenido la posibilidad de la subasta de derechos y acciones embargados, porque de acuerdo con el art. 1327 del Cód. Civil, “Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida”. Y en ese artículo la palabra “cosa”, como dice la nota correspondiente, ha sido tomada en la acepción más amplia, comprendiendo todo lo que forma el patrimonio, vale decir los objetos corporales susceptibles de valor y los derechos y acciones. No hay disposición que prohíba la enajenación, puesto que cuando la ley prohíbe la venta de algún derecho y acción lo hace, primero, expresamente, y segundo, atendiendo a su carácter de derecho personalísimo (*JA*, 17-401, del fallo de primera instancia).

Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada, propongo revocar la resolución de fs. 214/5 y hacer lugar al pedido de subasta de derechos y acciones que surgen del boleto de compraventa de fs. 77, con costas en la alzada a la demandada vencida (art. 68, CPCC).

A la primera cuestión, voto por la afirmativa.

Por iguales consideraciones, los doctores *Arazi* y *Cabrera de Carranza* votaron también por la afirmativa.

A la segunda cuestión planteada la doctora *Medina* dijo:

1. La señora juez *a quo* desestima, a fs. 232 vta., el pedido efectuado por la actora de subastar el automotor de propiedad del demandado fallecido. El decisorio es apelado por la accionante a fs. 233. Concedido el recurso a fs. 233 vta., lo funda con el memorial agregado a fs. 236/7, contestado por la contraria a fs. 239/240.

En este caso, la resolución debe ser confirmada, pues estando el automotor que se pretende subastar aún en cabeza del señor Oscar René Torne (ver fs. 229), para que proceda la subasta de ese bien, no obstante haberse trabado embargo sobre el mismo (ver fs. 99), previamente deberá encontrarse inscrita la declaratoria de herederos a nombre de los ejecutados, y anotado el embargo en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos, siendo el criterio seguido por la sentenciadora el imperante en la materia (doc. art. 536, CPCC; conf. causas de esta Sala I, 67.777 r. i. 713/95; 64.685 r. i. 359/94; 62.479 r. i. 395/93 entre otras; de la Sala II, 68.392 r. i. 232/96; 62.479 r. i. 395/93; 57.293 r. i. 816/91).

En consecuencia, propongo confirmar la resolución de fs. 232 vta., e imponer las costas de alzada a la recurrente vencida (art. 68, CPCC).

A la segunda cuestión planteada, voto por la afirmativa.

Por iguales consideraciones, los doctores *Arazi* y *Cabrera de Carranza* votaron también por la afirmativa.

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se revoca la resolución de fs. 214/5, haciendo lugar al pedido de subasta de derechos y acciones que surgen del boleto de comprventa de fs. 77, con costas en la alzada a la demandada vencida (art. 68, CPCC). Se confirma la resolución de fs. 232 vta., con costas a la accionante (art. 68, CPCC). Se difiere la regulación de los honorarios para su oportunidad legal (arts. 31 y 51, ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. —*Roland Arazi*. — *Carmen Cabrera de Carranza*. — *Graciela Medina*.