CNCiv., Sala H, 15/06/2010. - M. y H. de M. C., S. I. y otros c. S., E. O. s/cobro de sumas de dinero

Buenos Aires, junio 15 de 2010.

*Vistos* y *Considerando:*

Vienen estos autos a la alzada a fin de resolver la apelación subsidiariamente planteada por la ex cónyuge del demandado contra la providencia simple de fs. 889, mantenida a fs. 908, que desestima el pedido de limitación de la subasta decretada al cincuenta por ciento indiviso del inmueble embargado. El memorial luce a fs. 906/7 y ha sido respondido a fs. 912/3.

Señala la recurrente que el inmueble ubicado en la calle Belgrano ... de Ramos Mejía, Provincia de Buenos Aries (unidad funcional nº 21), fue adquirido por el ejecutado en tiempos en que se encontraba casado con ella, por lo que califica como ganancial. Asimismo, refiere que con anterioridad a la promoción de este proceso su parte se divorció del accionado y acordó con él la liquidación de la sociedad conyugal en convenio que ha sido homologado judicialmente antes de la promoción de esta causa. En tal sentido, adjunta copias autenticadas de la demanda conjunta de divorcio, que contiene el acuerdo de liquidación del acervo conyugal (ver fs. 900/2), y de la sentencia que con fecha 13/04/1988 dispuso el divorcio vincular de los esposos en los términos de los arts. 215 y 236 del Código Civil y homologó el convenio de liquidación de bienes antes aludido (fs. 903/4). Señala además, que el divorcio vincular de las partes fue inscripto en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas el 14/06/1990.

Es evidente que la fecha del divorcio y de la consecuente disolución y liquidación de los bienes ha sido muy anterior a la promoción de estos obrados, así como también, que ha sido previa al devengamiento de las deudas que dieron motivo al reclamo que en este proceso se encuentra en etapa de ejecución de sentencia.

Sobre tales presupuestos y debido a la ganancialidad del bien, pretende la apelante que se limite el auto de subasta decretado respecto de uno de los inmuebles incluidos en el referido acuerdo particionario, consintiendo que sólo sea subastado su cincuenta por ciento indiviso. Su postulado ha sido desestimado por la juez de grado en razón de que el inmueble aludido se encuentra registrado bajo la titularidad exclusiva del ejecutado, ya que la partición de bienes gananciales no ha sido inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por virtud de lo dispuesto por el art. 2505 del Código Civil, “la adqusición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”. Tal norma del derecho de fondo aporta la solución jurídica del caso traído a examen haciendo prevalecer, ante la ejecutante, la realidad registral que emana de los asientos públicos por sobre el negocio jurídico que no se ha dado oportunamente a publicidad.

No resulta menor, como dato fáctico que aportan las constancias de autos, que la parte actora haya trabado embargo por la deuda reclamada en estos obrados, con relación al inmueble en cuestión (ver fs. 872/5, sección gravámenes, asientos 5 y 6 anotados el día 19/10/2004 y cuya reinscripción se ordenó a fs. 911), lo que trae como consecuencia que ostente públicamente un interés particular respecto del bien afectado a la medida trabada (conforme criterio expuesto por la CSJN *in re* “Panamericana Agropecuaria C.C. y P. Soc. de hecho y otros”, de fecha 15/7/1997, JA 1997-TV, pág. 351 y siguientes) y torna inoponible en su respecto la transferencia dominial operada como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal homologada con anterioridad, en la medida en que ha mediado ausencia de inscripción registral. Es que, conviene recordarlo, el tercero registral (en el caso, la actora) que ha obtenido emplazamiento de su interés a través del embargo, merece la protección que le otorga la realidad registral que atribuye titularidad al esposo deudor, sin que le resulte oponible la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, aunque ésta posea fecha cierta anterior, ya que la falta de publicidad registral de tal transmisión la torna inoponible respecto de él (en este sentido, ver Mazzinghi, Jorge A., Tratado de Derecho de Familia, 4ª ed., t. 2, p. 431, parágr. 427 a; Méndez Costa, Josefa, Código Civil Comentado, Derecho de familia patrimonial, p. 351, nº 8; Belluscio, Augusto C., Código Civil y leyes complementarias, ed. Astrea, 2005, tomo 10, pág. 655 y concs.; CSJN, 15/7/1997, JA 1997-IV, 351; CNCom., sala E, 21/11/1995, “Rodríguez Rego, Susana s/ tercería de dominio”, JA 1996-II-679; CNCom., sala D, “Valle, Hilda Susana s/tercería”, LL 2009-F, 416, entre otros).

En cuanto a la jurisprudencia que cita la apelante en su memorial (ver fs. 906 vta.), corresponde señalar que los presupuestos fácticos del caso referido difieren de los que emanan de estos obrados. En tal sentido, resulta relevante destacar que en estos obrados no existió una anotación de litis previa al embargo tal como sí hubo en el precedente citado, dictada en el marco de un juicio en el que se pretendía obtener la recalificación del bien y su ingreso a la masa ganancial. Este solo elemento basta para modificar medularmente la cuestión, de lo que se sigue la ausencia de eficiencia crítica del razonamiento que se construye sobre la base de tal precedente.

Por último, merece observarse que aún en la hipótesis en que se hiciera prevalecer, al derecho de la ejecutante, la transmisión dominial instrumentada en el acuerdo de liquidación de sociedad conyugal no inscripto, la respuesta jurídica del caso produciría idénticos efectos a los que se intentan evitar por la vía recursiva. En efecto, si se advierte que en el convenio homologado el inmueble que se está ejecutando fue adjudicado en su totalidad al esposo deudor (ver fs. 295), se concluye que no correspondería tampoco a través de esa errónea solución la subasta de sólo la mitad indivisa del bien que propone la recurrente, sino que habría de rematarse, también de esta forma, la totalidad del inmueble.

Las costas de la alzada deberán ser soportadas por la apelante vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por las razones dadas y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 2505 y concs. del Código Civil, el tribunal resuelve: Confirmar la providencia de fs. 889, mantenida a fs. 908, en todo lo que ha sido materia de agravio. Con costas. Regístrese y devuélvase. Notifíquese en la instancia de grado (conf. art. 135, inc. 7º del Código Procesal). – *Jorge A. Mayo. – Liliana E. Abreut de Begher. – Claudio M. Kiper* (Prosec.: Hernán H. Pagés).