

- [Sentencia](#)
- [Sumarios](#)

Texto de la Sentencia

En la ciudad de Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa, a los 24 días del mes de noviembre del año dos mil veinte, se reúne la Sala A del Superior Tribunal de Justicia integrada por su presidente, Dr. Eduardo D. Fernández Mendía y por su vocal, Dra. Elena V. Fresco, a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: **“GARCÍA ADRIANA NOEMÍ SOBRE QUIEBRA”**, expte. n° 1904/19, registro Superior Tribunal de

Justicia, Sala A, del que -----**RESULTA:**-----

----- I.- A fs. 356/365 vta. Pablo Rodríguez Salto, en su carácter de apoderado de Adriana Noemí García, interpone recurso extraordinario provincial en los términos del artículo 261 incisos 1 y 2 del CPCC contra la sentencia de la Sala A de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial, que a fs. 352 vta. resolvió: *“I.- Hacer lugar al recurso de apelación deducido a fs. 315 y, en consecuencia, revocar la resolución que decreta la clausura del procedimiento por falta de activo”*.-----

----- Acredita el cumplimiento de los recaudos formales y expresa que si bien la sentencia difiere hacia el futuro la decisión definitiva sobre la clausura del procedimiento de quiebra por falta de activo, ello lo hace solamente dependiendo del valor que tengan los derechos y acciones, los que para la Cámara no solo le pertenecen a la fallida sino que también serían susceptibles de ejecución forzada. A su entender, por tal motivo constituye sentencia definitiva.-----

----- Relata los hechos de la causa diciendo que el 19 de octubre de 2017 se decretó la quiebra de Adriana Noemí García, a la que se presentó Andrea Carina Pascal reclamando el pronto pago de su crédito laboral reconocido por sentencia judicial.----- Señala que según el informe de sindicatura agregado a fs. 250/254, la fallida no posee bienes para realizar pero la controversia se centró en resolver si el inmueble partida 724.584 era ejecutable. Agrega que su parte petitionó que se clausurara el

procedimiento por falta de activo e invocó que los derechos sobre el referido inmueble no son susceptibles de ejecución forzada.----- Indica que en primera instancia se dictó la clausura por falta de activo y se estableció que el propietario del inmueble es el IPAV y que la fallida sólo detenta derechos y acciones.-----

----- Apelada que fue esta sentencia por la acreedora Pascal, la Cámara revocó el pronunciamiento alegando que los derechos y acciones que emanan de la adjudicación en venta realizada por el IPAV forman parte del activo de la señora García.-----

----- Con sustento en el inciso 2° del art. 261 del CPCC, (incongruencia por falta de tratamiento de argumentos conducentes, decisión *citra petita*), sostiene que la Cámara de Apelaciones no ingresó a tratar la naturaleza jurídica del derecho que la fallida posee sobre el inmueble, argumento esencial para definir si estamos o no ante un derecho embargable o ejecutable.-----

----- En otras palabras reitera que la Cámara debía resolver no sólo si la fallida tenía algún tipo de derecho sobre el inmueble sino esencialmente si ese derecho estaba o no excluido del desapoderamiento.-

----- Entiende entonces que, al no haber tratado la cuestión, la afirmación de que el derecho de la adjudicataria forma parte de su activo ejecutable constituye una petición de principio, un axioma que sólo se sostiene en la voluntad de los jueces.-----

----- Respecto de la violación de la ley expresa que cuando el IPAV adjudica una vivienda no otorga un derecho real de dominio sino un derecho subjetivo administrativo.-----

----- Más adelante expresa que el derecho otorgado tiene el carácter de *intuita persona*, es decir es personal e intransferible, tal como el que deriva de la generalidad de los contratos administrativos.-----

----- Señala luego que el art. 108 de LCQ prevé la exclusión del desapoderamiento para los bienes no patrimoniales, concepto que nos conduce a los arts. 1616 y 1617 del CCC según los cuales hay ciertos derechos que no pueden cederse ya sea por su naturaleza o porque son inherentes a la persona.-----

----- Indica que las obligaciones que el IPAV establece cuando otorga la tenencia precaria (habitar el inmueble, utilizarlo como vivienda, por ejemplo) siguen vigentes hasta que se transfiere el dominio civil y añade que tales obligaciones resultan inconcebibles para un acto jurídico civil, lo que marca la exorbitancia, característica del derecho administrativo.-----

----- Manifiesta que la adjudicación en venta no es comparable con un boleto de compraventa civil, precisamente por la existencia de ese interés público comprometido en solucionar un problema habitacional a personas de escasos recursos las que han sido seleccionadas previamente por el Estado.-----

----- A su entender la Cámara parece haber cometido ese error de asimilación al sostener que *“...la fallida superó la etapa inicial de tenencia precaria de la vivienda y accedió a la adjudicación en venta que le dio el derecho a*

escribir el inmueble a su nombre...” (fs. 351 vta).----- Dice que en realidad el acto administrativo de fs. 179/180 habilita la transmisión del dominio mediante compraventa a celebrarse por escritura pública pero no es un boleto de compraventa y no revoca ni mejora el estatus del derecho que tiene la fallida sino hasta que no ocurre efectivamente la escritura pública que recién entonces le transfiere el derecho civil de dominio.----- Sigue diciendo que antes de la escritura la adjudicataria no tiene un derecho personal civil –en contraposición a real– a la cosa sino que sigue siendo una tenedora precaria, carácter que puede perder si, por ejemplo, deja de habitar el inmueble o de pagar las cuotas o los impuestos.----- Precisa que la tenencia precaria implica también la prohibición de ceder a terceros y esta imposibilidad hace que ese derecho esté fuera del comercio porque es personal y propio del beneficiario e inseparable de su condición socioeconómica.----- Señalan que aún recurriendo a la normativa civil, arts. 1616 y 1617 del CCC, la solución es exactamente la misma y ello en razón de que surge de un principio general de derecho.----- Cita a distintos doctrinarios para fundamentar sus dichos y finalmente reitera que el derecho de ocupación y la adjudicación en venta se otorgaron teniendo especialmente en cuenta las cualidades socioeconómicas de la Sra. García. Constituye un derecho inherente a dicha persona y por ello inalienable.----- Transcribe el párrafo de la resolución de la Cámara que dice: “*En mi opinión, el derecho que se ha otorgado a la fallida tiene un cierto valor económico...e integra su activo, por lo tanto el mismo debe incorporarse al patrimonio de la Sra. García...*” (fs. 352 párrafo 3º) y sobre el particular razona que es perfectamente imaginable que el derecho de habitación tenga cierto valor económico pero con eso no basta para concluir que se encuentre en el patrimonio expuesto a ejecución y pueda ser cedido y por lo tanto, susceptible de ejecución forzada.----- Añade que la prohibición de cesión e inejecutabilidad que prevé el art. 2160 del CCC para el derecho civil de habitación se basa en que es un derecho real estrictamente personal, conferido especialmente a su titular.----- Por último, peticona que se haga lugar al recurso extraordinario interpuesto, y se case la sentencia dictada.----- II.- Admitido el recurso por la Cámara de Apelaciones, este Superior Tribunal lo declara *prima facie* admisible, a fs. 375/375 vta. en los términos del art. 261 incisos 1º y 2º del CPCC.----- III.- Corrido el traslado a la parte recurrida, contesta a fs.379/385 y solicita que se rechace el recuso interpuesto.----- IV.- A fs. 389/391 dictamina el Sr. Procurador General y a fs. 392 pasan los autos para el dictado de la sentencia.-----

CONSIDERANDO: ----- **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Resulta fundado el recurso interpuesto con arreglo al inciso 2º del art. 261 del CPCC? **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Resulta fundado el recurso interpuesto con arreglo al inciso 1º de la misma norma adjetiva? **TERCERA CUESTIÓN:** en su caso, ¿qué solución corresponde adoptar?-----
PRIMERA CUESTIÓN: 1º) El recurrente señala que la Cámara incurrió en el vicio de incongruencia dado que no ingresó a tratar la naturaleza jurídica del derecho que la fallida posee respecto del inmueble identificado como partida n° 724.584 que le fue adjudicado en venta por el IPAV, argumento esencial para definir si esa vivienda integra el activo patrimonial de la señora García y si es pasible de ejecución forzada.-----
 2º) Se adelanta que le asiste razón al recurrente.----- En efecto, de la lectura de la sentencia impugnada se advierte que sólo se analizó que la adjudicación en venta que el IPAV realizó a favor de la señora García, le otorgaba un derecho que posee un cierto valor económico y por tanto integra su activo y debía incorporarse a su patrimonio.----- Como se observa la Cámara no se ha pronunciado acerca de la naturaleza jurídica de ese derecho, así como tampoco analizó -como bien lo señala el Sr. Procurador General a fs. 390 vta.- si dicho inmueble se encontraba o no excluido del desamparamiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 108 de la LCQ.-----
 En definitiva se observa –coincidiendo nuevamente con lo dictaminado por la Procuración– que si bien la Cámara concluyó que el derecho de la adjudicataria forma parte de su activo ejecutable, omitió evaluar si ese derecho era o no susceptible de ejecución forzada (fs. 390 vta), soslayando de ese modo la línea argumentativa desplegada por el recurrente, la que, a juicio de este tribunal, resultaba esencial.----- Por las razones precedentes se ha configurado el vicio de incongruencia lo que lleva a dar respuesta afirmativa a la primera cuestión.-----
SEGUNDA CUESTIÓN: 1º) A la luz de la argumentación esencial omitida por la Cámara de Apelaciones, este tribunal deberá decidir entonces si el inmueble partida n° 724.584 que habita la señora García, constituye un activo patrimonial susceptible de ser llevado al proceso falencial.----- 2º) Conforme surge de la documental remitida por el Instituto Provincial Autárquico de Vivienda (IPAV), el 4 de

noviembre de 2003, este organismo celebró un contrato de carácter administrativo con la señora Adriana Noemí García a quien le otorgó la tenencia precaria de una vivienda que la nombrada debía habitar junto con su núcleo familiar (fs. 176/178).----- Derivado de esa tenencia se le imponen a la adjudicataria ciertas obligaciones, entre ellas, que debe ocupar la vivienda sólo el grupo familiar originario y que no podrá ser arrendada; además que la familia ocupante no podrá utilizar el inmueble para otros fines que los estrictamente propios de la vivienda como hogar y habitabilidad; y también que la falta de pago de tres cuotas de amortización del precio de la vivienda dará lugar a la rescisión del convenio y a la despreadjudicación de la vivienda (fs. 177).-----

---- Unos años después, el 25 de octubre de 2012, el IPAV dictó la Resolución n° 852, en cuyo artículo 1° se dispuso: *“Adjudicase en venta, en un todo de acuerdo a las pautas fijadas en la reglamentación vigente, a favor de la señora Adriana Noemí GARCIA, DNI N° 17.310.809...la vivienda construida mediante el plan FO.NA.VI. CENTRO EMPLEADOS DE COMERCIO- segunda etapa- de la ciudad de General Pico, identificada con el N° 31, ubicada catastralmente en Ejido 021, Circunscripción I, Radio f, Manzana 020A, Parcela 11, Partida N° 724584...”*(fs. 179/180).----- La referida adjudicación se realizaría con una garantía hipotecaria en primer grado de privilegio a favor del IPAV, debiéndose firmar la correspondiente escritura traslativa de dominio, lo que no ha acontecido hasta la fecha.-----

---- Por otra parte, a fs. 172 obra un informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble del cual se desprende que el titular registral del inmueble en cuestión es el Instituto Provincial Autárquico de la Vivienda el cual adquirió por donación realizada por el Centro Empleados de Comercio. A su vez, la señora García figura como adjudicataria del mismo inmueble, conforme se desprende del informe emitido por la Dirección de Catastro (fs. 187).----- Con la expresado hasta aquí se desprende que el titular registral del inmueble es el IPAV, mientras que la señora García posee a su favor una adjudicación en venta que no se ha concretado porque todavía no se ha firmado la escritura traslativa de dominio.-----

----- 3°) Como ya se expresó, la Cámara no ha tenido en cuenta la realidad registral sino que ha puesto el foco en que la adjudicación en venta le ha otorgado ciertos derechos y acciones a la señora García, los que tienen un valor económico que debe ser mensurado para luego decidir *“...si es procedente la clausura del procedimiento por falta de activo, en tanto el mismo, resulte en principio insuficiente para satisfacer los gastos del juicio”* (fs. 352).-----

----- En definitiva la Cámara decidió: *“...entiendo que previo a resolver la clausura por falta de activo, deberá debatirse en Primera Instancia la constitución y valuación del activo de la fallida, tomando en cuenta que los derechos y acciones derivados de la adjudicación en venta le pertenecen a la Sra. García. En ese momento deberá determinarse la posibilidad o no de ejecutar el activo, la estimación de su valor, la conveniencia de realizar una ejecución o no y todas las demás circunstancias que pudieran rodear al derecho en cuestión”* (fs. 352).----- Ahora bien, la decisión del tribunal de mérito parece desconocer las particulares características del acto jurídico mediante el cual se le adjudicó en venta el inmueble que se pretende incorporar como activo ejecutable, es decir, la Resolución N° 852/12 del Ipav.-----

----- En la mencionada resolución se invoca la Ley N° 866 (BO. 04/10/1985) de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio a adjudicatarios de vivienda del plan FONAVI, con cláusula de retroventa y posterior preferencia.----- En lo que aquí interesa, el artículo 2 dispone: *“Las cláusulas a que hace referencia el art. 1, estipularán el derecho que tendrá la Provincia, a recuperar la vivienda en el caso de querer el comprador original venderla, durante el término de 3 años para retroventa y 7 años subsiguientes para la preferencia, contados a partir de la fecha de la escritura traslativa de dominio”*.-----

----- Por su parte el artículo 3° prevé: *“La documentación que certifique la adjudicación previa o definitiva hasta la escrituración respectiva de la vivienda, no podrá ser cedida bajo ningún concepto a terceros”*.-----

En estas condiciones, le asiste razón al recurrente cuando alega que el derecho que tiene la fallida sobre el inmueble es precario y revocable por lo que no resultaría susceptible de ejecución forzada.-----

----- Téngase en cuenta que habría que respetar los derechos de retroventa y de preferencia que tiene el Ipav y señalar que este organismo podría desadjudicar el inmueble a la fallida si ésta incumpliera con las obligaciones pactadas, como por ejemplo, no abonar las cuotas, no habitar la vivienda, arrendarla, etc.----- En definitiva, mediante la resolución administrativa agregada a fs. 179/180 se habilita la transmisión del dominio mediante compraventa a celebrarse por escritura pública pero ello no revoca ni mejora el estatus del derecho que tiene la fallida sino hasta que no ocurra efectivamente la escritura pública que recién entonces le transfiere el derecho civil de dominio.----- En otras palabras, antes

de la escritura, la adjudicataria sigue siendo una tenedora precaria, carácter que puede perder si, por ejemplo, deja de habitar el inmueble o de pagar las cuotas o los impuestos.-----

----- Por otra parte, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 3° de la Ley N° 866, resulta importante mencionar que la tenencia precaria implica también la prohibición de ceder a terceros.----- 4°)

Desde otro ángulo de análisis pero teniendo como referencia el citado marco legal, el tribunal entiende que constituiría un dispendio jurisdiccional inútil llevar a cabo el procedimiento propuesto por la Cámara, es decir, debatir en primera instancia la constitución y valuación del activo de la fallida. Luego determinar la posibilidad o no de ejecutar ese activo, la estimación de su valor, la conveniencia de realizar una ejecución o no “...y todas las demás circunstancias que pudieran rodear al derecho en cuestión” (fs. 352).-----

--- Es decir, pese a que se pueda realizar algún cálculo de valor sobre ese bien, no se entiende cuál podría ser el beneficio dado que el titular del inmueble continúa siendo el IPAV ya que hasta la fecha la fallida no ha firmado la escritura traslativa de dominio. Aún en caso de que se considerara la ejecución debe mencionarse que el IPAV posee privilegio hipotecario por lo que tampoco es visible el beneficio que le podría significar a la acreedora.---

----- Por último cabe mencionar que si bien puede entenderse que el derecho de habitación tenga cierto valor económico, ello resulta insuficiente –por las razones que hemos expuesto precedentemente– para concluir que se encuentre en el patrimonio y expuesto a ser llevado ante la quiebra.----- En estas condiciones el tribunal entiende que la Cámara de Apelaciones ha incurrido en un supuesto de infracción legal por lo que se da respuesta afirmativa a la **SEGUNDA CUESTIÓN**.-----

TERCERA CUESTIÓN: 1°) Atento el modo en que se resuelve la cuestión anterior, corresponde hacer lugar al recurso extraordinario provincial interpuesto por la fallida, casar la sentencia impugnada, revocando lo resuelto por la Cámara de Apelaciones.-----

----- 2°) Confirmar lo resuelto en la sentencia de primera instancia en cuanto decretó la clausura del procedimiento por falta de activo (art 232 de la LCQ) (Punto I, fs. 311).

Mantener igualmente la regulación de honorarios (Punto II).----- 3°) Adecuar la imposición de costas de la segunda instancia a esta resolución imponiéndolas a la acreedora vencida. Regular los honorarios de los profesionales en los mismos montos sólo que invirtiendo los roles de vencedor y vencido (Punto III, fs. 352 vta).-----

----- 4°) Imponer las costas de esta instancia extraordinaria también a la vencida y regular los honorarios del Dr. Pablo Rodríguez Salto en la suma de tres mil quinientos pesos (\$3.500,00) y los de María Belén Baigorri, abogada y Carlos Pedro Febre, abogado, en forma conjunta, en la suma de dos mil pesos (\$2.000,00).-----

----- Por todo lo expuesto, la Sala A del Superior Tribunal de Justicia;-----

----- **RESUELVE:** ----- 1) Hacer lugar al recurso extraordinario provincial interpuesto a fs. 356/365 vta. por Pablo Rodríguez Salto, en su carácter de apoderado de Adriana Noemí García, casar la sentencia impugnada, y revocar lo resuelto por la Cámara de Apelaciones.-----

----- 2) Confirmar lo resuelto en la sentencia de primera instancia en cuanto decretó la clausura del procedimiento por falta de activo (art 232 de la LCQ) (Punto I, fs. 311). Mantener igualmente la regulación de honorarios (Punto II).-----

----- 3) Adecuar la imposición de costas de la segunda instancia a esta resolución imponiéndolas a la acreedora vencida (art. 62 CPCC). Regular los honorarios de los profesionales en los mismos montos sólo que invirtiendo los roles de vencedor y vencido (Punto III, fs. 352 vta).-----

----- 4) Imponer las costas de esta instancia extraordinaria también a la vencida y regular los honorarios de Pablo Rodríguez Salto, abogado, en la suma de tres mil quinientos pesos (\$3.500,00) y los de María Belén Baigorri, abogada y Carlos Pedro Febre, abogado, en forma conjunta, en la suma de dos mil pesos (\$2.000,00).-----

----- 5) A las sumas indicadas se les adicionará el porcentaje del IVA, si correspondiere.-----

----- 6) Regístrese, notifíquese por Secretaría y oportunamente, remítanse las actuaciones a su procedencia.-----

Vocal Sala A
Superior Tribunal de Justicia

Presidente Sala A
Superior Tribunal de Justicia

Dra. Cecilia María BELÁUSTEGUI

Secretaria de Sala

Superior Tribunal de Justicia

Número / Año

1904/19 - 2020

Estado

Publicado

Voces

Archivos Adjuntos

No existen adjuntos

Sumarios de la sentencia 1904/19