

## **EXPTE. DE SEC. Nº 411/05**

**CNAC, Sala “ L “, 10/04/2006. Expte. Nº 64.745 (97.017/05) “Barrabino, Jorge c/ Reg. de la Prop. Inmueble 411/05 s/ Reg. Prop. Inmueble” .-**

### **VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos al Tribunal para conocer en el recurso de apelación interpuesto contra lo decidido a fs. 51/55 en sede administrativa por el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal respecto del recurso oportunamente interpuesto en esa sede. El recurso se impetra en los términos de los arts. 58 de la ley 17801 y 2º de la ley 22231, y se encuentra fundado a fs. 58/62.-

El citado organismo a fs. 13 ha observado el testimonio librado en autos “Hipotecas Ya S. R. L. c/ Jaleh, Enrique y otro sl ejecución especial ley 24.441” -que en este acto se tienen a la vista- que tenía por finalidad lograr por esa vía, entre otros actos, la inscripción de la titularidad de dominio por sentencia judicial.-

De dichas actuaciones surge que mediante el convenio de fs. 96 de fecha 14 de octubre de 2003, los demandados se comprometieron a dar en pago el inmueble hipotecado por la deuda que mantenían con el acreedor hipotecario, Sr. Joaquín Tizzano, acordando que solicitarían la homologación del acuerdo y el libramiento de testimonio por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, siendo inválida esta última estipulación habida cuenta que la forma de transmisión del dominio está determinada en el art. 1184 del Código Civil, que reviste el carácter de norma de orden público por lo que sus disposiciones son irrenunciables por los interesados, conforme lo establecido por el art. 21 del Código Civil.-

Y con fecha 14 de noviembre de 2003 se presenta un instrumento llamado “cesión de crédito hipotecario” por el cual el actor manifiesta que es titular de un crédito con garantía hipotecaria que se ejecuta en los autos precitados, crédito que cede a “Hipotecas Ya S. R. L.” por el precio que allí se consigna, y disponen que presentan la cesión por ante el juzgado a los fines

del art. 1455 del Código Civil, oportunidad en que afirman que han efectuado una cesión de derechos litigiosos cumpliendo con la formalidad del acta judicial a que alude la norma citada, que dispone que las cesiones de acciones litigiosas pueden celebrarse por acta judicial hecha en el respectivo expediente.-

Ahora bien, derechos litigiosos son aquellos cuya dilucidación es objeto de una contienda judicial.- Si bien ese es el criterio prevaleciente, la relevancia de tipificar de litigioso el crédito reside únicamente en el requerimiento de escritura pública o acta judicial como exigencia de validez del acto de cesión. Y precisado el concepto de derechos litigiosos, se ha decidido que la opción del acta judicial no procede para aquellos provenientes en particular de actos consignados por escritura pública, como ocurre en el caso en tratamiento atento lo que surge de la escritura de mutuo con garantía hipotecaria glosada a fs. 6/13 del juicio contradictorio “supra” citado, atento la norma especial que rige al respecto, tal es el art. 1184 inciso 9° del Código Civil, que prevalece sobre lo normado en el art. 1455 del mismo código. En tal caso, la escritura debería inexorablemente otorgarse por escritura pública; en cuanto al contenido mismo de la forma, la exigencia de escritura pública es inequívoca y no ofrece margen para la polémica (conf. Bueres-Highton, “Código Civil...”, t. 4 A, p. 99).-

Pero si se repara que en realidad en el subexamine no se han transmitido créditos litigiosos por cuanto al momento de celebrarse la cesión las partes acreedora y deudora según el contrato de mutuo ya habían arribado a un acuerdo que puso fin al pleito y que sólo quedaba pendiente la entrega de la posesión y el cumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública a los fines de la transmisión del dominio a favor del acreedor hipotecario. Sr. Tizzano, cabe concluir que el objeto de la cesión de fs. 101 del juicio hipotecario estaba constituido por dicha obligación de hacer, a cuyo respecto también procede la exigencia de escritura pública por tratarse de uno de los supuestos contemplados en el inciso 1° del art. 1184 del Código de fondo.-

Lo sostenido por el recurrente en cuanto a que en la especie la transmisión de dominio opera por sentencia judicial -que sería tal la

homologación del acuerdo celebrado entre las partes en el mutuo a fs. 96 del juicio contradictorio- a los fines de justificar la aplicación de lo prescripto por el art. 2610 del Código Civil, no resiste el mínimo análisis.-

Adviértase que la transmisión de dominio entre dichas partes se origina en un acto voluntario del titular dominial que dio en pago de una deuda un bien *inmueble* de su propiedad, y la transmisión a que se refiere el art. 2610 es judicial, por lo que no es voluntaria sino compulsiva, por mandato judicial, y debe existir una sentencia que desconoce el dominio o deja sin efecto el traspaso o adjudicación a otra persona; y no interesa la causa ni el tipo de juicio aún cuando se hable de ejecución de sentencia, la misma situación se da respecto de las ventas decretadas en los concursos civiles o comerciales (conf. Bueres-Highton, op. cit., t. 4 A, p. 623/624).-

De ello deviene la inaplicabilidad de lo dispuesto por esa norma legal al caso en tratamiento, ya que la transmisión de dominio es de carácter eminentemente voluntario.-

Finalmente, debe destacarse que la jurisprudencia citada por el apelante refuerza cuanto se decide en este acto, y en cuanto alega la innecesariedad de la escritura pública en las ventas judiciales de inmuebles, ello surge de la primera parte del art. 1184 del Código Civil, que expresamente las exceptúa del cumplimiento de esa exigencia.-

Por todo lo expuesto, se desestiman los agravios.-

Por ello, el Tribunal **RESUELVE**: confirmar lo decidido a fs. 51/55.  
Con costas de Alzada.

Regístrese y, previa remisión de las actuaciones solicitadas “ad effectum videndi” al Juzgado de origen, devuélvase. -

Firma: O. HILARIO REBAUDI BASAVILBASO – FERNANDO POSSE SAGUIER – EMILIO M. PASCUAL