

SUBASTA JUDICIAL: Validez de su realización. Ausencia de oposición tempestiva. HIPOTECA. Declaración de ineficacia. Alcances de sus efectos.

1. Es válida la subasta realizada previa notificación al síndico del concurso, si no medió oposición tempestiva.

2. La declaración judicial de ineficacia de hipoteca no alcanza al comprador sino que rige sólo para los acreedores, quienes podrán compartir el precio de venta sin sujetarse al privilegio hipotecario.

Kahl y Cía. Ltda. c. Belaga, Gerardo

Rosario, 18 de abril de 1980. Y considerando: Que se agravia el recurrente con argumentos que se encuentran idóneos para acoger su pretensión recursiva, atendiendo que la providencia que ordenara la subasta practicada en autos fue

* Nota a fallo:

Coincidimos plenamente con la tesis sustentada por la Sala sentenciante.

En primer lugar, baste recordar que —en la especie— tratase de una impugnación a la subasta realizada sobre un bien del concursado, a pesar de que el síndico del concurso se hallaba debidamente notificado de tal hecho, y no produjo oposición tempestiva alguna.

El propio CPC —art. 70— prevé que “Los términos o plazos procesales son improrrogables y perentorios. Fenece con pérdida del derecho que se ha dejado de usar, sin necesidad de declaración judicial ni petición alguna”.

notificada a la sindicatura del concurso del demandado en fecha 14 de noviembre de 1974, sin que mediara oposición tempestiva anterior al 19 de noviembre de 1974, fecha de realización de la venta pública judicial.

Que ello así, corresponde aplicar al caso lo dispuesto en CPC, 498 —norma que rige la hipótesis y que resulta supletoriamente aplicable a la ley concursal— de donde se desprende que el fundamento de la impugnación que oportunamente dedujera la sindicatura es caprichosa y sin sustento legal.

Que a ello no empece la declaración judicial —no firme aún— de ineficacia de la hipoteca que originara tal subasta, toda vez que conforme lo dispuesto en el art. 122 ley 19.551, tal declaración no alcanza al comprador del inmueble subastado sino que rige sólo a los acreedores, que podrán compartir el precio de venta sin sujetarse al privilegio hipotecario.

Que ello así, corresponde revocar la decisión en recurso.

Que, por lo expuesto, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **resuelve:** Revocar el pronunciamiento inferior, ordenando se ponga al Sr. Enrique Pedro Uskaer en posesión de la finca que adquiriera según acta obrante en autos y se le expidan las copias necesarias para la formación de su título de propiedad (Código Civil 1184 y 979, 4º). Con costas en ambas instancias al concurso perdidoso (CPC, 251). **Alvarado Velloso. — Isacchi. — Casiello.**

A pesar de que lo que la norma afirma tan pomposa y enfáticamente, tiene sus muchas excepciones, es de plena aplicación en el caso que nos ocupa, toda vez que las partes no han prorrogado de común acuerdo el plazo del art. 498. Siendo así, pese a ser un plazo en beneficio de las partes sin alcances de interés público, el solo transcurso del tiempo establecido por la ley hace fenecer el derecho dejado de usar, ipso jure.

No es más que la plena aplicación del principio (más bien debiéramos decir "pauta de orientación" o de procedimiento) conocido como preclusión de los actos procesales, en virtud del cual —en este caso— el síndico que no manifestó oposición a la subasta dentro del plazo legal, ha perdido todo derecho a hacerlo en ninguna otra oportunidad posterior.

Por otro lado, la declaración judicial de ineficiencia de la hipoteca que diera origen a la subasta alcanza sólo a los acreedores del concursado, quienes podrán compartir el precio de venta con el hipotético acreedor hipotecario, quien habrá perdido su pretendido privilegio.

Tal como lo establece la ley 19.551, la decisión de ineficacia no alcanza al comprador de buena fe, a quien deberá ponerse en posesión de la finca adquirida.

Horacio G. López