



*Poder Judicial de la Nación*

**MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO  
ALEJANDRO s/OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR  
MARQUEZ ANTONIO Y OTROS**

**Expediente Nº 19316/2014**

**Juzgado Nº 17**

**Secretaría Nº 33**

Buenos Aires, 29 de septiembre de 2014.

I. Agréguese.

II. Y vistos:

1. Viene apelada la resolución de fs. 630/2. El memorial obra agregado en fs. 671/8 y fue contestado en fs. 680/1.

2. El adquirente en subasta en este concurso especial –Sr. José Félix Lagos, v. fs. 526- pidió que se aclarara en autos que la unidad complementaria nro. VII y la parte indivisa equivalente a 1/8 de la unidad complementaria nro. III que corresponde a la unidad funcional subastada en el *sub examen* (unidad funcional nro. 2 del inmueble de la calle Guido 2652/6 de esta ciudad), dada su condición de accesorias respecto de la unidad funcional mencionada, habían quedado incluidas en aquella subasta y que, en consecuencia, se ordenara librar un nuevo testimonio a los efectos de la inscripción registral (v. fs. 611/3).

El primer sentenciante advirtió que se había debido a un error considerar que aquella unidad complementaria y la parte ideal correspondiente a estas actuaciones se habían subastado en el concurso especial seguido por Cerrato de Fabro, no obstante lo cual desestimó el pedido del adquirente en subasta.

Esta Sala entiende apropiado asumir un temperamento distinto al del Sr. Juez de la instancia anterior.

Sin desconocer que, tal como destacó el *a quo*, la subasta llevada a cabo en este expediente se circunscribió a la unidad funcional nro. 2 (es decir, que excluyó la unidad complementaria VII y 1/8 de la complementaria III, v. auto de fs. 426), varias razones convergen para admitir el recurso, aunque con el alcance que se indicará.

USO OFICIAL

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO s/OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR  
MARQUEZ ANTONIO Y OTROS Expediente Nº 19316/2014

Fecha de firma: 29/09/2014  
Firmado por: JUAN R. GARIBOTTO, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA  
Firmado (ante mí) por: RAFAEL F. BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

JUAN R. GARIBOTTO  
ABOGADO  
MAT. C.S.J.N. Nº 716

## *Poder Judicial de la Nación*

Una primera observación necesaria es que de las actuaciones caratuladas “Knoll, Nicolás Adolfo Alejandro s/quiebra s/concurso especial por Cerrato de Fabro y otro (Guido 2652/6 UF 4/UC VIII/ 1/8 III)” (expte. nro. 057454), que en este acto se tienen a la vista, surge que la unidad complementaria nro. VII no fue objeto de ejecución en aquel concurso especial, como tampoco lo fue la parte indivisa aludida (v. fs. 194 y fs. 246 del expte. citado).

Por otra parte, el Registro de la Propiedad Inmueble se ha negado a inscribir definitivamente la subasta judicial acontecida en esta ejecución especial, justificando dicha decisión en que la unidad funcional nro. 2 de la finca más arriba mencionada tiene anexada unidades complementarias, que serían las que fueron omitidas de incluir en aquel acto de enajenación judicial (v. copia de la observación del Registro en fs. 600).

En ese contexto, conviene precisar que la unidad complementaria VII está ubicada en el sótano del edificio de la calle Guido 2652/6 y tiene una superficie cubierta de algo más de 9 m<sup>2</sup>, mientras que la unidad complementaria nro. III (compartida en condominio por los copropietarios del inmueble) también se ubica en el sótano y alcanza una superficie de algo más de 10 m<sup>2</sup> (v. reglamento de copropiedad y administración y división de condominio copiado en fs. 645/669).

Del mismo reglamento surge que la unidad complementaria VII es accesoria de la unidad funcional nro. 2, aquí subastada (v. fs. 664), y que la unidad complementaria III quedó en “condominio indiviso” entre los titulares de dominio de la finca, adjudicándose en partes iguales a las ocho unidades funcionales (v. fs. 664/5; v. también fs. 217).

A su vez, en oportunidad de otorgarse la escritura de división de condominio y adjudicación de la nuda propiedad de unidades funcionales y complementarias por parte del aquí fallido y su cónyuge, por un lado, y por otro la Sra. Francisca M. E. Knoll de Vinelli (v. fs. 181/5), se hizo constar que a la unidad funcional nro. 2 (primer piso del edificio) “le fueron adjudicadas” las unidades complementarias que allí se consignan, esto es la una/ocho avas partes indivisas de la unidad complementaria III y la complementaria VII.

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO s/OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS Expediente N° 19316/2014

Fecha de firma: 29/09/2014

Firmado por: JUAN R. GARIBOTTO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA

Firmado(ante mí) por: RAFAEL F. BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA



*Poder Judicial de la Nación*

En la misma escritura se dejó constancia de los antecedentes dominiales –entre otras- de la unidad dos “con sus correspondientes unidades complementarias” (v. fs. 184), y al mismo tiempo fue allí transcripta una nota según la cual “[L]as unidades complementarias detalladas en esta planilla, no podrán ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio” (fs. 183 vta.).

Esa atestación confirma que la única inteligencia que puede atribuirse a la situación jurídica de la unidad complementaria y fracción indivisa que el recurrente pretende recibir consiste en que acceden a la unidad funcional nro. 2, toda vez que sólo pueden ser de titularidad de algún copropietario de la finca, sin abdicar, obvio es, de la correlación entre unidades funcionales y complementarias impuestas por los sucesivos actos de división de condominio, adjudicación de bienes y reglamento de copropiedad que constituyen los antecedentes dominiales de la propiedad del fallido.

Asimismo es menester señalar que la subasta que se practicó en autos, al excluir la unidad complementaria VII y la parte indivisa de la III, pudo reflejar en la suma dineraria alcanzada en aquel marco el valor de la unidad funcional, con prescindencia, obviamente, del de los bienes accesorios de que aquí se trata.

De hecho, la base de la subasta se determinó teniendo en cuenta sólo la unidad funcional (v. fs. 463) y la subasta –aprobada en fs. 508- se difundió por edictos haciendo referencia únicamente a la unidad nro. 2 (v. fs. 474).

El boleto de compraventa expedido tras la subasta sólo alude a la misma unidad (v. fs. 484), el pago efectuado por el adquirente se corresponde exclusivamente con el bien subastado (v. fs. 512) y la posesión se entregó únicamente en relación con la unidad funcional nro. 2 (v. fs. 536).

En tales condiciones, sería antieconómico que subsista una situación como la aquí configurada, y toda vez que el rechazo de la inscripción registral podría comprometer el ejercicio del derecho de propiedad por parte del adquirente en subasta (conf. arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional), se hace imprescindible zanjar la problemática suscitada con un criterio que contemple todas las circunstancias antes apuntadas.

USO OFICIAL

JAI ME SUBIRÁ  
ABOGADO  
MAT. C.S.J.N. Tº 56 - Fº 716

## *Poder Judicial de la Nación*

A tal fin, este Tribunal considera que corresponde considerar incluidas en la subasta llevada a cabo en estas actuaciones a la unidad complementaria VII y 1/8 de la unidad complementaria III en la medida que el recurrente abone su precio por ellas.

La referida unidad complementaria así como aquella compartida en condominio (ambas destinadas evidentemente al depósito o guarda de enseres del hogar –nótese que la finca carece de cochera o garaje; v. fs. 450-) no pueden de ningún modo fáctico o jurídico constituir una unidad funcional, y están forzosamente unidas a las unidades funcionales a las que acceden.

Tal relación de unidad es la única posible de predicar respecto de las unidades aquí en cuestión, teniendo en cuenta la conceptualización de unidad complementaria que ha brindado la doctrina en el marco de la interpretación de la ley 13.512 de propiedad horizontal (v. Gurfinkel de Wendy, Lilian N.: “La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512”, Lexis Nexis, Bs. As., 2005, ps. 66/7).

Al hilo de esa caracterización, el dominio de cada copropietario, en el régimen de la ley 13.512, se extiende no sólo a la unidad funcional, sino también a la unidad complementaria, si ésta existiera, como en el caso (ob. y lug. cit.).

Debe quedar claro que, en tanto la unidad funcional existe por sí misma, tiene autonomía y por ello equivale al piso o departamento, en la terminología de la ley de propiedad horizontal, la unidad complementaria es accesoria de la principal y corre la suerte de esta última en los términos del art. 2328 del Código Civil (ídem).

Prueba de ello es que, en la especie, la unidad funcional nro. 2 se encuentra matriculada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Buenos Aires junto con la unidad complementaria VII y 1/8 de la complementaria III (v. copia de la plancha registral en fs. 252).

Del mismo modo inescindible la hipoteca ejecutada en el *sub lite* recayó sobre la unidad funcional nro. 2, la unidad complementaria VII y la octava parte indivisa de la complementaria III (v. copia de fs. 14/25).

Y fue solicitada en la demanda (fs. 38/41) la ejecución de todo ese conjunto de bienes, el que fue objeto del embargo ordenado en fs. 47.

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO s/ OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR

Fecha de firma: 28/09/2014 MARQUEZ ANTONIO Y OTROS Expediente N° 19316/2014

Firmado por: JUAN R. GARIBOTTO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA

Firmado (ante mi) por: RAFAEL F. BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA



*Poder Judicial de la Nación*

No es ocioso poner de resalto que, tras ordenarse primigeniamente la subasta únicamente de la unidad funcional nro. dos, el juez entonces interviniente (mientras estas actuaciones tramitaban ante la Justicia Nacional en lo Civil) dispuso ampliar la subasta que antes se había ordenado e incluir en ella a la unidad complementaria y la fracción ideal ya individualizadas (v. providencia de fs. 201).

Tal contingencia corrobora el entendimiento de que estas últimas siguen las vicisitudes atravesadas por la unidad principal (en el mismo sentido, v. auto de fs. 416).

Por todo eso es que, en el caso, la enajenación de la unidad funcional – hecho jurídico consumado, aunque falta la inscripción registral definitiva no puede escindirse de la transferencia al adquirente de aquella de las unidades complementarias que, en todo o en parte ideal, acceden a la principal.

Máxime que hay que anudar a todas las consideraciones precedentes la circunstancia de que al remate llevado adelante en las actuaciones de concurso especial promovido por Cerrato de Fabro siguió la declaración de postor remiso del adquirente en subasta, y ello quedó firme (v. fs. 606 de dicho expte.), por lo cual resultó finalmente superada la contingencia que el Juez de primera instancia adujo para circunscribir la subasta del sub lite a la unidad funcional nro. 2 (v. fs. 426).

En suma, es procedente admitir la pretensión recursiva, pero a condición de que el apelante abone el precio de los bienes que no entraron en la subasta.

En orden a ello, firme este pronunciamiento, y a fin de evitar un enriquecimiento sin causa en favor del recurrente debido a que el pago oblado tras la subasta lo fue sólo respecto de la unidad funcional, el Sr. Juez de primera instancia proveerá lo conducente a que la sindicatura allegue a estas actuaciones una tasación de la unidad complementaria VII y la octava parte de la unidad complementaria III, proveniente de persona acreditada en plaza en el rubro de la valuación de inmuebles ubicados en la zona en que se encuentra situada la finca de la calle Guido 2652/6 de esta ciudad.

Previo a declarar adquirente de tales bienes accesorios al aquí apelante, éste deberá depositar en autos los fondos suficientes para cubrir el precio que

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO s/OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS Expediente N° 19316/2014

Fecha de firma: 29/09/2014

Firmado por: JUAN R. GARIBOTTO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA

Firmado(ante mi) por: RAFAEL F. BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

JAI ME SUBIRA  
ABOGADO  
MAT. C.S.J.N. N° 56 - E-716

USO OFICIAL

*Poder Judicial de la Nación*

surja de aquella tasación, ~~bajo apercibimiento~~ de declarar la nulidad de la subasta efectuada y proceder a una nueva que contemple el precio del conjunto a venderse.

3. Por ello, se RESUELVE: hacer lugar al recurso de apelación con el alcance que surge de lo considerado precedentemente.

Costas por su orden, en virtud de la peculiaridad de la cuestión recursiva y la forma como se decide (conf. art. 68, 2do. párr., del Código Procesal).

Devuélvase al Juzgado de primera instancia encomendando al Sr. Juez *a quo* notificar la presente y la nueva elevación de estas actuaciones una vez practicada la notificación a los fines de proceder a la comunicación que dispone el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación nro. 15/13.

El Dr. Eduardo R. Machin no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

JUAN R. GARIBOTTO

JULIA VILLANUEVA

RAFAEL F. BRUNO  
SECRETARIO DE CÁMARA

USO OFICIAL

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS c/ KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO s/OTROS - QUIEBRA S/ CONCURSO ESPECIAL POR

MARQUEZ ANTONIO Y OTROS Expediente N° 19316/2014

Fecha de firma: 29/09/2014

Firmado por: JUAN R. GARIBOTTO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA

Firmado(ante mí) por: RAFAEL F. BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA