

## Base De La Subasta Condiciones De Compra En Remate Judicial

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Base de la subasta. Condiciones de compra en remate judicial En el marco de una ejecución hipotecaria, se desestiman los agravios vertidos en relación al pedido de aumento de la base de subasta y se confirma el pronunciamiento apelado. Buenos Aires, 14 de julio de 2016. AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Contra el pronunciamiento de fs. 644/645 y aclaratoria de fs. 647 apela la coejecutada ?La Sireneuse S.R.L.?, quien expresa agravios a fs. 669/673, cuyo traslado fuera contestado a fs. 675/677. Se queja de lo decidido por el juez de grado en cuanto desestimara su objeción de fs. 634 y estableciera la base de la subasta en u\$s 900.000 que, según lo entiende, resulta reducida, por lo que pide su aumento. II. En primer lugar, es necesario señalar que la operatoria y las condiciones de compra en un remate judicial son totalmente distintas de las que tienen lugar cuando se trata de una venta particular, de manera que, en principio, la base por la se dispone la subasta, usualmente es inferior al precio real o de mercado. Ello no quiere decir que se fije en una suma que induzca a que los bienes se malvendan, pero tampoco debe fijarse un valor que, por lo elevado, genere mayores gastos, demoras y un inútil despliegue jurisdiccional a raíz del fracaso del remate por la falta de postores (conf. CNCiv esta Sala, ? A., M.B., c/ C., S., M.A.s/ alimentos? del 21/4/09; íd., Sala H ?Burastero, N. c / De la Sierra s/ ejecución de alquileres? 18/9/96, H195720). Es así que, el ordenamiento procesal (art. 578) acuerda al juez la facultad de apartarse, en determinadas circunstancias, de lo convenido por las partes o de la valuación fiscal, otorgando mayor flexibilidad a la norma y permitiendo un margen interesante de actuación judicial en defensa de la subasta pública y de los intereses de las partes (conf. Highotn., Elena ? Juicio Hipotecario?, Ed. Hammurai, T.2, pág. 132; CNCiv., esta sala, ? Rabinovitz, G.N. c/ Goijmam., M.D s/ ejecución hipotecaria? del 31/7/13). Siguiendo tales lineamientos, en la especie, se advierte que la base establecida por el magistrado de grado se encuentra ajustada a derecho, habida cuenta que para fijarla ha tenido en consideración la tasación, fotografías y planos acompañados así como la constatación realizada ?in situ? por el martillero en su informe de fs. 595/610. Por ende, deben desestimarse los agravios vertidos que se limitan a repetir la objeción sustentada a fs. 634 y volver sobre cuestiones que han quedado firmes y precluídas en el proceso. Por lo expuesto, este Tribunal, RESUELVE: Desestimar los agravios vertidos en relación al pedido de aumento de la base de subasta y confirmar con este alcance el pronunciamiento de fs. 644/645 y su aclaratoria de fs. 647, con costas de Alzada (arts. 68, primer párrafo y 69 del Código Procesal. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; al tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. OSCAR J. AMEAL CARLOS DOMINGUEZ ALEJANDRO JAVIER SANTAMARIA (Secretario) La Dra. Lidia B. Hernández no firma el presente por hallarse en uso de licencia. 011347E