

Ejecucion De Expensas Nulidad De Subasta

JURISPRUDENCIA

Ejecución de expensas. Nulidad de subasta

Se confirma la sentencia que rechazó el planteo de nulidad de la subasta.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 15 días de Agosto de 2017, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE VICENTE LOPEZ 311/389 C/ TELLO, DANIEL ERNESTO Y ANDUJA MARÍA LAURA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélide I. Zampini y Rubén D. Gérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1) ¿Es nula la sentencia de fs. 665/668? 2) En su caso, ¿es justa la sentencia de fs. 665/668? 3) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: I) Dicta sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia, resolviendo rechazar el planteo de nulidad de subasta efectuado por el ejecutado a fs. 619, con costas. II) Dicho pronunciamiento es apelado a fs. 672/679 por la parte demandada, con patrocinio letrado del Dr. Juan José Miguel Aicega, fundando su recurso en el mismo escrito con argumentos que merecieron respuesta del adquirente en subasta a fs. 681/684 y de la parte actora a fs. 686/vta. III) Agravia a la recurrente que, en la sentencia apelada, el a quo resuelva rechazar el planteo de nulidad de subasta, por no haberse efectuado denuncia penal acerca del hecho acontecido. Señala que el accionar de la denominada "liga de compradores" impidió -mediante actos ilegítimos e ilegales- que se realice una puja normal en el marco de la subasta, efectivizándose la venta por un valor muy inferior al de mercado. Alega que la inexistencia de denuncia penal no impide que se resuelva lo solicitado en sede civil, toda vez que lo valorado en la instancia penal no obliga al juez civil por tratarse de una dimensión distinta. Expone que su parte se vio privada de acreditar los hechos irregulares acontecidos en el acto de subasta en razón de no haberse abierto la causa a prueba, resolviéndose la cuestión como "de puro derecho". Explica que el primer juzgador -lejos de evaluar la prueba ofrecida- se basó en los dichos de las otras partes, violentando sus derechos consagrados en el art. 18 de la Constitución Nacional. Finalmente, solicita la nulidad del pronunciamiento atacado por considerar que omitió evaluar la prueba presentada por su parte al revolver la improcedencia de la apertura a prueba de la incidencia, hallándose fundado en meros dichos formulados por la contraria. IV) Pasaré a analizar los agravios planteados. NULIDAD DE LA SENTENCIA. Es sabido que las "nulidades procesales" se producen cuando el error radica en la existencia de un defecto formal o "in procedendo", es decir, cuando el vicio que el impugnante señala consiste en una infracción a las reglas del trámite o en las condiciones mínimas que el acto procesal debe cumplir para considerárselo "formalmente" válido. Por ejemplo: constituyen errores "in procedendo" el diligenciamiento de una cédula de notificación del traslado de demanda sin cumplir con el trámite previsto en el art. 338 del C.P.C., la realización de un acto de subasta en un horario o lugar distinto al que se halla en el edicto publicado, el dictado de una sentencia definitiva sin cumplir con los recaudos previstos en el art. 163 del C.P.C., etc. (art. 169 y sgts. del CPC; conf. Juan C. Hitters, "Técnica de los recursos ordinarios", 2da. ed., Librería Editora Platense, Cdad. de La Plata, 2004, págs. 517/534 y sgtes.). De este modo, para que proceda la nulidad con fundamento en el art. 253 del C.P.C., la misma debe referirse en principio a los vicios extrínsecos del fallo, es decir, debe versar sobre la violación de las formalidades que se refieren a la fecha, al medio de expresión y a la firma del juez, circunstancias éstas que cuando no concurren descartan la viabilidad de dicho recurso (argto. jurisp. Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala III, causa B. 80179 RSI 820/94 del 29/12/1994). Es por ello que la vía recursiva de nulidad, comprendida en el recurso de apelación (art. 253 del C.P.C.), tiene por objeto lograr la invalidación de un pronunciamiento que ha sido dictado sin sujeción a los requisitos de tiempo, lugar y forma prescriptos por la ley. Por el contrario, si lo que se ataca es el fondo de la decisión, por considerarla injusta, padecer vicios en la aplicación de las normas jurídicas o en la exposición de los hechos en la valoración de la prueba o por su no apertura, constituyen errores "in iudicando", propios del recurso de apelación (argto. jurisp. Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala I, causa N° 62022 RSD 8/10 del 16/2/2010; Sala II, causa N° 45384 RSD 478/98 del 22/12/1998). Del mismo modo, la omisión de considerar una cuestión esencial para la suerte del litigio también justifica -en función del principio de congruencia- la declaración de nulidad del fallo, pues lo descalifica como acto jurisdiccional válido y lo torna incompatible con el debido proceso legal por violación del derecho de defensa en juicio de raigambre constitucional, impidiendo el ejercicio de la función revisora propia del Tribunal de Alzada (argto. arts. 18 de la Constitución Nacional, 15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 8.1 de la Convención Americana de DDHH; jurisp. Cám. Apel. Civ. y Com., Quilmes, Sala I, causas N° 8243 RSI 229/7 del 30/10/2007, 13949 RSI 255/11 del 23/12/2011, 13949 RSI 255/11 del 23/12/2011). Llevando tales pautas al caso de autos, entiendo que en el fallo impugnado no se

incurrió en error in procedendo alguno ni se omitió el tratamiento de cuestiones esenciales que conlleven su nulidad. Por el contrario, el primer juzgador se encuentra facultado para decidir válidamente la improcedencia de la producción de la prueba ofrecida por el co-ejecutado Sr. Daniel Ernesto Tello, sin que por ello incurra en omisión alguna que habilite la declaración de nulidad del pronunciamiento dictado, habiendo explicado en el pronunciamiento las razones de su decisión (arts. 242, 253, 545, 546, 547 y ccdtes. del C.P.C.; argto. jurisprud. ut supra cit.). En efecto, el Sr. Juez de Primera Instancia sostuvo en el resolutorio apelado que "los alcances de la sola declaración de testigos no resulta suficiente para enervar aquellos actos cumplidos conforme las prescripciones del código de rito", y por ende, rechazó el planteo de nulidad de la subasta decidiendo no abrir a prueba de la incidencia (v. fs. 668). Repárese que la recepción de la prueba ofrecida al solicitar la nulidad de la subasta no es un trámite obligatorio para el juez, sino antes bien, una facultad del magistrado conforme con las circunstancias fácticas y jurídicas del caso a considerar, por lo que la negativa a ello resulta insuficiente a fin de sostener debidamente el recurso de Alzada (argto. jurisprud. esta Cámara, Sala I, causa N° 9827 RSI 151/7 del 15/8/2007; Cám. Apel. Civ. y Com., Azul, Sala II, causa N° 41023 RSD 12/0 del 24/2/2000; Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala II, causa N° 43567 RSD 312/1 del 6/9/2001). Ante ello y encontrándose facultado el juzgador a disponer la no producción de la prueba que considere impertinente y no hallando en el pronunciamiento analizado errores in procedendo ni omisión de cuestión esencial alguna, corresponde rechazar la solicitud de nulidad de la sentencia de fs. 665/668 (arts. 18 de la Constitución Nacional, 15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 8.1 de la Convención Americana de DDHH, 242, 253, 545, 546, 547 y ccdtes. del C.P.C.).

ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: Liminarmente cabe aclarar que la inapelabilidad por el ejecutado de las resoluciones que se dicten durante el trámite de cumplimiento de la sentencia de remate, cede cuando se trata de decisiones sobre peticiones que revelan cierta autonomía con relación al estricto trámite del juicio, como las referidas, entre otros supuestos, a perjuicios irreparables vinculados a la invalidez de las actuaciones cumplidas. En el caso de autos, se deduce recurso de apelación contra el rechazo del planteo de nulidad del acto de subasta, cuestión que excede aquella directiva prevista para un trámite regular y ordinario, y por ello, el mismo resulta formalmente admisible (argto. arts. 18 de la Constitución Nacional, 15 de la Constitución de la Pcia. de Bs. As., 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; doct. art. 591 del C.P.C.; jurisprud. esta Cámara, Sala II, causa N° 145551 RSD 246/10 del 31/8/2010; Cám. Apel. Civ. y Com., Quilmes, Sala I, causas N° 12318 RSI 226/11 del 24/11/2011, 8767 RSI 144/10 del 29/9/2010; Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala I, causas N° 106923 RSI 144/6 del 30/6/2006, 98103 RSD 100/2 del 31/5/2002; Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala II, causa N° 54529 RSI 175/5 del 31/5/2005). Sentado ello, corresponde señalar que la eventual anulación de una subasta judicial se adscribe -de conformidad con las circunstancias del caso- a un marco extremadamente restrictivo y sumamente prudente, con la finalidad de evitar un clima contrario al que debe inspirar una enajenación pública ordenada por la autoridad judicial, evitando de tal modo lesionar la seriedad y seguridad del acto (argto. jurisprud. esta Cámara, Sala II, causa N° 145551 RSD 246/10 del 31/8/2010, 105421 RSI 730/0 del 15/8/2000, 101652 RSI 859/99 del 21/9/1999, 101583 RSI 960/97 del 12/8/1997; Sala I, causas N° 116267 RSD 661/5 del 9/12/2005, 127423 RSD 276/4 del 1/7/2004, 103735 RSI 440/3 del 22/4/2003, 98937 RSI-901-96 I 08/10/1996; Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala I, causa N° 107782 RSD 136/8 del 11/9/2008; Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala II, causa N° 120252 RSD 232/16 del 4/10/2016; Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala II, causa N° 45151 RSI 215/6 del 15/8/2006; Cám. Apel. Civ. y Com., San Nicolás, 8300 RSI 33/7 del 20/2/2007; Cám. Apel. Civ. y Com., San Isidro, Sala I, causa N° 83681 RSI 232/0 del 16/3/2000). Por su parte, los hechos en que se sustenta la petición de nulidad de la subasta deben tratarse de vicios serios y graves suficientemente acreditados en la causa que hayan tenido incidencia directa o indirecta en el acto subastario (Cám. Apel. Civ. y Com., La Matanza, Sala I, causa N° 247 RSI 138/5 del 4/8/2005). Coincidentemente con ello, es dable afirmar que los actos cumplidos por el martillero que lleva a cabo una subasta judicial gozan de una presunción de regularidad o legitimidad, dado el carácter de auxiliar de la justicia y de delegado del juez que reviste. Por ello, ante la existencia de versiones contradictorias, debe estarse por la validez del acto, atendiendo a la fe que merecen los dichos del profesional interviniente, máxime si los mismos se encuentran corroborados por lo afirmado por el adquirente en subasta (esta Cámara, Sala I, causas N° 130905 RSI 219/5 del 15/3/2005, 111688 RSD 136/3 del 3/6/2003; Sala II, causa N° 101583 RSI 960/97 del 12/8/1997). Este criterio de prevalencia de la versión del martillero subastante, avalada por las del adquirente y ejecutante, sólo admite excepción, operando la conveniencia de abrir el incidente a prueba, cuando de los extremos fácticos invocados por el ejecutado nulidicente surjan, con alto grado de verosimilitud, la seriedad y sinceridad del planteo, la concurrencia de circunstancias graves configurativas de una tergiversación de las finalidades del acto y del consecuente detrimento de los derechos del incidentista (argto. art. 169 del C.P.C.; argto. jurisprud. Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala II, causa N° 43567 RSD 312/1 del 6/9/2001). Es que, tratándose de una subasta judicial, deben primar los derechos del tercero adquirente, cuya buena fe se presume, debiendo celebrarse el acto de venta en un marco de seriedad y garantía de legalidad. No se trata aquí de la buena o mala

fe del actor o de los demandados, sino de los derechos del comprador en subasta (argto. art. 390, 392 y ccdtes. del Cód. Civil y Comercial; jurisprudencia esta Cámara, Sala II, causa N° 145551 RSD 246/10 del 31/8/2010). Analizadas las constancias de autos, no advierto -al igual que el primer juzgador- irregularidades en el acto de subasta llevado a cabo el día 20 de Diciembre de 2016 que ameriten la declaración de nulidad de ésta, resultando improcedente la producción de la prueba ofrecida por el co-ejecutado Sr. Daniel Ernesto Tello. En efecto, los dichos del martillero interviniente referidos a la regularidad del acto subastario gozan de presunción de legitimidad, prevaleciendo prima facie por sobre las eventuales declaraciones de los testigos ofrecidos que pudieren resultar contradictorias con sus dichos, máxime cuando la versión del profesional auxiliar de la justicia resulta ratificada por el ejecutante y el adquirente en subasta (v. fs. 647/651 vta. y 653 vta.). Por ende, la producción de la prueba ofrecida por el nulidicente resulta contraria a los principios de celeridad y economía procesal que deben imperar en la etapa de ejecución de la sentencia de trance y remate (argto. jurisprudencia esta Cámara, Sala I, causa N° 91323 RSI 545/94 del 23/6/1994; Cám. Apel. Civ. y Com. Morón, Sala II, causa N° 20553 RSI 180/10 del 13/9/2010). En torno a ello, tiene dicho la jurisprudencia que: "la versión sobre la regularidad de la subasta emanada de quien, como delegado del juez, estuviera a cargo de la enajenación compulsoria, prevalece "prima facie" frente a la que brindan algunos testigos, debiendo ser así ante la presunción de legitimidad que revisten los actos cumplidos por el funcionario que efectivizara el remate, atendiendo a la fe que merecen sus expresiones concernientes a la subasta y a en vistas a la necesidad preservar la validez y efectos de un suceso de raíz jurisdiccional" (Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala II, causa N° 45624 RSD 95/99 del 20/4/1999). Por otra parte, si bien -como lo afirma el apelante- no puede desestimarse el planteo de nulidad por la sola inexistencia de denuncia penal sobre las presuntas irregularidades en el acto subastario, ello bien podría constituir un indicio acerca de la legitimidad del mismo, máxime cuando dicho acto contó con la presencia de personal policial, no dejándose constancia del accionar denunciado por el nulidicente ante dicha autoridad ni ante el martillero interviniente (v. fs. 662/664, arts. 163 inc. 5 del C.P.C.). En lo atinente al valor de venta del inmueble esgrimido por el apelante, se observa que el precio obtenido en la subasta resulta notoriamente superior al fijado como base, siendo ésta consentida por las partes (v. fs. 558 y 615). En torno a ello, cabe referir que es criterio de esta Alzada que "Cuando el monto alcanzado como precio en la subasta no es inferior a la base no puede hablarse de precio vil como un elemento para decretar su nulidad. El consentimiento de la base de la subasta implica la aceptación de que pueda llegar a venderse el inmueble por ese precio, por lo que la cuestión del precio vil debe anticiparse en el expediente, planteando oportunamente el aumento de la misma" (esta Cámara, Sala I, causa N° 111035 RSI 1088/99 del 5/10/1999). Ello desde que es sabido que en remates judiciales no se obtiene un precio óptimo, y por ende, nada hubiera modificado la producción de la prueba pericial ofrecida por la recurrente (argto. jurisprudencia Cám. Apel. Civ. y Com., San Isidro, Sala I, causa N° 83681 RSI 232/0 del 16/3/2000). De este modo, resulta improcedente fundar la nulidad articulada en el argumento que el precio de venta obtenido en la subasta resulta menor -o aún ínfimo- al "valor de mercado" o al que eventualmente se produjera en una venta particular, máxime si ni siquiera se alegaron irregularidades al momento de celebrarse la subasta (argto. jurisprudencia Cám. Apel. Civ. y Com., San Martín, Sala I, causas N° 50525 RSD 276/4 del 10/8/2004, 61410 RSD 58/9 del 28/4/2009; Sala II, causa N° 55399 RSI 277/4 del 29/7/2004; Cám. Apel. Civ. y Com., Quilmes, Sala I, causa N° 10886 RSI 124/8 del 30/6/2008; Cám. Apel. Civ. y Com., La Matanza, Sala I, causa N° 247 RSI 138/5 del 4/8/2005). En virtud de ello, si el ahora nulidicente consideraba que la base establecida por el juzgador resultaba muy baja, debió cuestionar oportunamente el decreto de venta en que se la estableció, resultando inviable a tal fin el carril procesal del art. 587 del C.P.C. (argto. jurisprudencia esta Cámara, Sala II, causa N° 101652 RSI 859/99 del 21/9/1999). Finalmente, cabe señalar que ninguna crítica formuló el recurrente respecto del fundamento del juzgador en torno a que del video de la subasta acompañado por el martillero interviniente no surgen irregularidades en el desarrollo del acto subastario, sino que -por el contrario- se observa la libre actuación de los participantes en el remate, arribándose luego de varios minutos a una definición acorde a la naturaleza del acto (art. 260 y ccdtes. del C.P.C.). A idéntica conclusión arribo tras visualizar el soporte digital emanado del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial Mar del Plata obrante a fs. 627. En efecto, de la videograbación efectuada por las cámaras 1 y 3 -reproducida informáticamente mediante la opción "Ejecutar como administrador"- surge que los intervinientes en la subasta efectuaron múltiples ofertas de adquisición de la propiedad con total libertad hasta arribar a la propuesta de compra definitiva, lo que resulta coincidente con la versión de los hechos relatada por el martillero interviniente y el adquirente en subasta. En consecuencia, resultando contraria a los principios de celeridad y economía procesal la producción de la prueba ofrecida por el incidentista ante la inexistencia de extremos fácticos serios, verosímiles y graves que permitan presumir la existencia de irregularidades en el acto subastario, y prevaleciendo los dichos del profesional auxiliar de la justicia interviniente, ratificados por la versión del ejecutante y del adquirente en subasta así como por la videofilmación, entiendo que corresponde confirmar la sentencia apelada (arts. 18 de la Constitución Nacional, 15 de la Constitución de la Pcia. de Bs. As., 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 163 inc. 5, 169, 260, 587, 591 y ccdtes. del C.P.C., 390, 392 y ccdtes. del Cód. Civil y Comercial). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido

y por los mismos fundamentos. A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: Corresponde: I) Rechazar el planteo de nulidad de la sentencia de fs. 665/668, con costas a la incidentista (art. 68 del C.P.C.). II) Rechazar el recurso de fs. 672/679 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 665/668, con costas a la incidentista (art. 68 del C.P.C.). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el planteo de nulidad de la sentencia de fs. 665/668, con costas a la incidentista (art. 68 del C.P.C.). II) Se rechaza el recurso de fs. 672/679 y, en consecuencia, se confirma la sentencia de fs. 665/668, con costas a la incidentista (art. 68 del C.P.C.). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C). Devuélvase.

020505E