

Juicio Ejecutivo Subasta Judicial De Inmueble Liquidacion De Intereses Saldo De Precio

JURISPRUDENCIA

Juicio ejecutivo. Subasta judicial de inmueble. Liquidación de

intereses. Saldo de precio Se confirma la resolución que rechazó la pretensión orientada a liquidar los intereses a abonar por el acreedor hipotecario (adquirente en subasta) por la demora en depositar el saldo de precio adeudado, por cuanto en el caso, el comprador en subasta depositó el saldo de precio una vez establecido judicialmente aquello que debía abonar, dado que además de revestir aquella calidad, era acreedor hipotecario de la ejecutada y contaba con autorización para compensar en el marco del remate.

Buenos Aires, 17 de octubre de 2017. 1. Adriana Inés Cassini y Carolina Mizraji apelaron en fs. 798 la resolución de fs. 796, por medio de la cual el juez de primera instancia rechazó la pretensión de fs. 790, orientada a liquidar los intereses que -según aquellas- debería abonar el acreedor hipotecario (adquirente en subasta) por la demora en depositar el saldo de precio adeudado. El recurso, concedido en fs. 799, fue mantenido con el memorial obrante en fs. 800/806, que recibió réplica en fs. 809.

Las apelantes se agravan, suscintamente, porque consideran que el Juez a quo resolvió soslayando las constancias de la causa y sin fundamento legal suficiente. Sostienen, en resumidas cuentas, que la ostensible y holgada demora del acreedor hipotecario en depositar el saldo de precio justifica la aplicación de intereses. Por su parte, el letrado José Setton reprocha al fallo recurrido que, luego de desestimar lo pretendido por sus poderdantes, hubiese ordenado la inscripción registral del bien subastado a nombre del comprador, sin considerar que éste aún le adeuda honorarios por incidencias en las que resultó vencido. 2. (a) La subasta judicial de inmuebles tiene un régimen legal específico proveniente de la ley adjetiva por su naturaleza eminentemente procesal. Ello ocasiona que, cuando como en el caso, se atribuyen incumplimientos al comprador tales como una ostensible demora en pagar el saldo de precio, corresponda -de confirmarse esa circunstancia- declararlo postor remiso (art. 580, Cpr.), responsabilizándolo por la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta, los intereses acaecidos, los gastos ocasionados y las costas causadas (CNCom., Sala A, 5.5.89, ?Garderes Carbajal, Carlos c/Ernesto Stein S.A.C.I.A.?). (b) Ahora bien: en el caso, el comprador en subasta depositó el saldo de precio una vez establecido judicialmente aquello que debía abonar, dado que además de revestir aquella calidad, era acreedor hipotecario de la ejecutada y contaba con autorización para compensar en el marco del remate. Asimismo, al no haber sido declarado postor remiso (art. 580, Cpr.) ni apreciarse que concurran en la actualidad circunstancias que justifiquen proceder como lo autoriza el art. 581 del código de rito, el recurso sub examine no puede ser admitido. Es cierto que en algunas ocasiones -por cierto excepcionales y sobre todo en quiebras o procesos liquidatorios afines (donde la reiteración de subastas puede resultar más gravosa que el pago de intereses del postor moroso)- se ha autorizado al comprador a abonar accesorios ante la demora en el pago del saldo de precio cuando, en rigor, cabía decretar un nuevo remate (v. CNCom., Sala E, 10.2.92, ?Ruta Coop. de Seguros Ltda. s/liquidación judicial s/incidente de subasta del inmueble sito en Alsina 477/85/87?; Sala C, 10.2.93, ?Conservas Pensacola S.A. s/quiebra s/incidente de subasta de bienes Mar del Plata s/inc. actuaciones p0por separado subasta B. Pensacola I.?.; entre otros); mas en la especie, a diferencia de aquellos casos, no media conformidad de las partes con tal solución de excepción ni, por lo demás, existe una mora procesal exclusivamente imputable al acreedor hipotecario. Por último, no debe perderse de vista que la mayor parte de los fundamentos esgrimidos por las apelantes para justificar su pretensión de aplicar intereses sobre lo pagado por el comprador en subasta: (*) no fueron sometidos a decisión del juez a quo en la oportunidad legal pertinente (v. liquidación de fs. 790 y memorial de fs. 800/806) y que, (**) aun soslayando tal circunstancia (que vedaría su tratamiento conforme a los arts. 163:6°, 271 y 277, Cpr.), se advierte que ellos conciernen a etapas procesales precluidas. Por todo ello, el recurso de fs. 798 será rechazado. (c) Se aclara, no obstante, que los agravios expuestos por ado Setton en fs. 806 resultan inaudibles para este Tribunal, dado que el mencionado profesional no ha apelado la resolución contra la cual se queja. Nótese que en el recurso de fs. 798 no obra apelación alguna por su propio derecho, lo cual conduce a desestimar sin más sus reproches. (d) Atento al modo en que se resuelve y las particularidades del caso, las costas de segunda instancia se distribuyen en el orden causado (arts. 68/69, Cpr.; esta Sala, 13.2.13, ?Frigorífico Buenos Aires SAICAI s/quiebra s/concurso especial por Rzepnikowski, Lucía?; 12.9.13, "Trenes de Buenos Aires S.A. s/concurso preventivo s/incidente de apelación art. 250, Cpr."). 3. Por lo precedentemente expuesto, se RESUELVE: Confirmar la resolución apelada en cuanto fue materia de agravios; con costas por su orden. 4. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema (ley 26.856 y Acordadas 15 y 24/13). Notifíquese a las partes electrónicamente y devuélvase la causa, confiándose al magistrado a quo las diligencias ulteriores (art. 36:1°, Cpr.). Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara NOTA: en la fecha se cumplió con las notificaciones ordenadas precedentemente. Eduardo A. Blanco Figueroa Prosecretario Administrativo

022252E