

## Ejecucion De Alquileres Inhibicion General De Bienes Carga De La Prueba Caracter Excepcional

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución de alquileres. Inhibición general de bienes. Carga de la

prueba. Carácter excepcional Se confirma la resolución que desestimó el pedido de que se trabe una inhibición general de bienes respecto del ejecutado, al no haberse probado que los bienes del deudor eran insuficientes para atender al crédito que se reclamaba. Buenos Aires, abril 11 de 2018.- AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO: La parte ejecutante interpuso a fs. 166/168 los recursos de revocatoria y apelación subsidiaria contra la resolución dictada a fs. 165 por la que el juez a quo desestimó su pedido de que se trabe una inhibición general de bienes respecto del ejecutado. El primero de los aludidos remedios fue desestimado a fs. 169 y en esa misma oportunidad se concedió el restante, que se tuvo por fundado con el escrito de su interposición. A fin de decidir en el sentido apuntado el magistrado de grado se remitió a los argumentos expresados a fs. 127/128 para desestimar un pedido de similar tenor. Destacó en ese entonces que la pretendida inhibición tiene carácter subsidiario; que por lo tanto entrará a jugar cuando el inmueble embargado con anterioridad (v. fs. 38/42 y 131/ 138) resulte insuficiente para alcanzar la función tutelar a la que se aspira; que la carga de la acreditación de este extremo corresponde a quien pretende obtener la medida, es decir al apelante; y que en el caso los elementos agregados en autos -tal un informe de dominio y un certificado de valuación fiscal- resultaban insuficientes para concluir en el sentido pretendido (fs. 127/128). Esta línea argumental, se anticipa, no logra ser rebatida con las críticas contenidas en el apartado IV de fs. 166 vta./ 168 vta. No basta con remitir a las actuaciones posteriores al mentado resolutorio de fs. 127/128 si, en definitiva, aun considerando las ampliaciones de demanda de fs. 54/55, 60, 158/ 160 y 189, no se acompañan elementos que permitan entrever la insuficiencia de la garantía que supone el inmueble embargado para hacer frente a la pretensión ejecutiva deducida en autos. En este sentido no puede considerarse seriamente la valuación fiscal agregada a fs. 81 y 154/155. En primer lugar, porque el valor atribuido al bien embargado, que en el caso asciende a \$ 32.586.-, lejos está de traducir el valor real de un inmueble que cuenta con una superficie total de 523 metros cuadrados y edificada de 71 metros cuadrados, o siquiera el menor que habitualmente se obtiene en subastas. Pero además porque aun cuando se refiera al año pasado, tal valuación no contempla los importantísimos incrementos registrados respecto de las emitidas para el año en curso y que en el caso de autos, según la consulta efectuada en la página oficial de internet de la agencia recaudadora bonaerense, elevan dicho valor a \$ 361.949.- Lo mismo cabe decir respecto de los informes registrales de fs. 121/124. La falta de aquel parámetro impide, aun considerando el embargo que resulta del asiento 4 de fs. 123 -y sin saber si se agregaron otros o si éste fue cancelado-, ponderar la insuficiencia del embargo trabado en autos de modo de habilitar el dictado de otras medidas de protección del crédito de la recurrente. Tiénese en cuenta, por lo demás, que la inhibición general de bienes es de carácter excepcional y solo viable ante la imposibilidad de trabar embargo sobre los bienes del deudor, o por ser éstos insuficientes para atender al crédito que se reclama, que es el caso que se verifica en la especie; y que es el interesado quien debe justificar sumariamente la alegada insuficiencia para que su pedido pueda ser atendido (Palacio, Lino E., Derecho procesal civil, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1985, T° VIII, pág. 167, núm. 1274, apart. b), carga ésta que por lo que se viene señalando no puede tenerse por cumplida. Por ello, entonces, y porque la recurrente no ha logrado demostrar el interés jurídico que justifica la pretensión que intenta, se desestimaré el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto a fs. 166/168 y se confirmará la decisión que fue su objeto. En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, SE RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente a fs. 166/168 y confirmar la resolución dictada a fs. 165. Regístrese, notifíquese y devuélvase.- Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y el art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la CSJN. Fdo. Dres. Guisado. Castro. Posse Saguier.

027814E