

Ejecucion Hipotecaria Nulidad De La Subasta Interpretacion Restrictiva Convalidacion Posterior Precio Del Remate

JURISPRUDENCIA

restrictiva. Convalidación posterior. Precio del remate

nulidad de la subasta ante la inexistencia del presunto perjuicio alegado por la agraviada, máxime cuando el precio obtenido en aquella fue superior a la base oportunamente fijada por el juez, no impugnada por la recurrente dentro del plazo legal y debidamente publicitada. Es que aun cuando el precio no satisfaga las aspiraciones de la parte ejecutada, ello per se no constituye causal suficiente para declarar la nulidad del remate.

Ejecución hipotecaria. Nulidad de la subasta. Interpretación

Se confirma el pronunciamiento que desestimó in limine el pedido de

Buenos Aires, septiembre 17 de 2018. VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs.327 contra el pronunciamiento que desestimó in limine el pedido de nulidad de la subasta formulado a fs.322. II.-Siguiendo la máxima ¿pas de nullité sans grief? las nulidades no tienen por finalidad satisfacer caprichos formales, sino enmendar los perjuicios efectivos que hubieren surgido de la desviación de los métodos de debate, cada vez que ésta suponga restricción de las garantías a que tienen derecho los litigantes (cfr. Couture, ¿Fundamentos?, pág. 390). Ello es así, toda vez que no son viables las nulidades procesales en el solo interés de la ley (CNCiv, Sala B, 24-5-74, L.L. 156-860, 31.936-S, entre otros), siendo inconciliable con la índole y función del proceso la nulidad por la nulidad misma, o para satisfacer un interés meramente teórico. Asimismo, las nulidades procesales deben interpretarse restrictivamente, reservándolas como última ¿ratio? frente a la existencia de una efectiva indefensión, lo que no se configura en la especie. Reiteradamente se ha entendido que la subasta judicial es un procedimiento de carácter eminentemente procesal, al que se le aplican los presupuestos genéricos de las nulidades. Por ende, impera en esta materia el criterio restrictivo de interpretación de las nulidades procesales, a fin de evitar que se cree un clima contrario a esta clase de ventas. (cfr. Maurino, "Nulidades procesales", pagina 155).- Planteada en tales términos la cuestión propuesta a conocimiento de la Sala, es necesario en primer término advertir, como se dijera, que las nulidades procesales no tienen un fin en si mismas, de modo tal que sólo cabe declarar la invalidez de un acto cuando el vicio que se le atribuye es realmente grave, trascendente y coloca en un real estado de indefensión a aquel a quien dicho acto perjudica. Que el art. 170 del Código Procesal, establece que la nulidad no podrá ser declarada cuando el acto haya sido consentido, aunque fuere tácitamente por la parte interesada en la declaración, entendiéndose que media consentimiento tácito cuando no se promoviere incidente de nulidad dentro de los cinco días subsiguientes al conocimiento del acto. En efecto, como es sabido, en el derecho procesal civil, toda nulidad se convalida por el consentimiento. (Maurino, "Nulidades procesales", página 53). Que en materia procesal, el término consentimiento tiene dos acepciones básicas ; la primera es la relativa a la expresión de voluntad de las partes, por la que manifiestan su acatamiento a la resolución del juez; la segunda es la referida al efecto jurídico de la actitud de dejar vencer los plazos establecidos por la ley, sin interponer los recursos a los que se tiene derecho. Tanto uno como otro caso, configurativos a la vez de un consentimiento expreso y otro tácito, son coincidentes en generar la cosa juzgada o la preclusión, según el tipo de resolución judicial con respecto a la que operen. (Rivas, "Tratado de los Recursos Ordinarios", T. 1, paginas 352/353). A su vez, la preclusión importa la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal. En otras palabras, cuando respecto de una determinada cuestión se ha cerrado la sustanciación debido al ejercicio o pérdida de la correspondiente facultad procesal que tenían las partes para sustentar sus pretensiones, esa cuestión ha quedado precluída, es decir, ya no puede volver a ser objeto de discusión, por haberse "consumado" dicha facultad procesal. (CNCiv., Sala B, julio 19-979, E.D. T. 85, pag. 708). El instituto de la preclusión es de orden público, y con el se persigue que los actos procesales cumplidos queden firmes y no pueda volverse sobre ellos, prolongando indefinidamente la duración de los procesos. (conf. CNCiv., Sala C, dic. 17-975, E.D. 69, pag. 178). Ello es así, pues si bien el proceso no puede conducirse en términos estrictamente formales, el hecho de dar certeza y estabilidad a los actos procesales, asegura la garantía de la defensa en juicio de los derechos. No puede ignorarse que el ordenamiento procesal ajusta el desarrollo de los pleitos al cumplimiento de actos específicos por los distintos sujetos que en el intervienen, en forma gradual, progresiva y concatenada, de la que solo cabe apartarse en aquellos casos en que, a su vez, expresamente aquel lo autoriza. Vale decir, entonces, que cada acto es consecuencia del anterior y presupuesto del que le sigue, en función de un orden preclusivo. (De La Rua, "Proceso y Justicia", pag. 51). Así, son ineficaces los que se realizan fuera de la oportunidad, de la etapa, del periodo o del grado que la ley fija. El principio procesal de preclusión, rector en esta materia, lleva a concluir que la pérdida del ejercicio de una facultad procesal no solo alcanza a las partes sino también al órgano jurisdiccional, por lo que los actos consentidos y firmes quedan irrevocablemente incorporados al proceso. Por ello, la custodia de las formas a que deben ajustarse los procesos, constituye un deber inexcusable para los magistrados

y tiene por fin último el eficaz y previsible afianzamiento de la justicia. (C.S.J.N., junio 19-990, in re: "Neuquen c/Y.P.F. s/cobro de australes"). Decidir de otro modo también importaría violar la doctrina de los actos propios, pues al impugnar las condiciones en que se decretó la subasta la demandada contraviene actitudes anteriores deliberadas, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces, lo que esta Sala no puede avalar. En efecto, la parte ejecutada no planteó dentro del plazo estatuido en el art. 170 la nulidad ni recurso alguno contra la base ?otrora? establecida. Adviértase que tanto la providencia dictada el día 9 de febrero de 2018 mediante la que se estableció la base de la subasta del inmueble cuanto la proveída el 4 de junio de igual año suscripta por la sra. prosecretaria no merecieron oportunamente impugnación o recurso alguno de su parte por lo que adquirieron firmeza. Ello así no pueden reeditarse en este estado cuestiones en el mismo sentido. En tal contexto su planteo, en la presente etapa procesal, resulta a todas luces improcedente por extemporáneo. No obsta a tal conclusión la índole del presunto defecto, pues como es sabido, en el sistema procesal vigente, las nulidades son, por regla general, relativas, o dicho en otras palabras, susceptibles de convalidación por el consentimiento expreso o tácito de la parte a quien el acto defectuoso perjudica.- Ciertamente es que el artículo 592 alude a la posibilidad de plantear la nulidad del remate hasta dentro del quinto día de realizado. Empero, los vicios que podrían eventualmente dar lugar a la nulidad a la que se refiere el artículo son los vinculados con el acto en sí mismo. Como señala Fenochietto, hay que distinguir el incidente de nulidad de la subasta de aquellos incidentes originados en actos procedimentales anteriores. En este último caso, el plazo para denunciar el vicio se computa a partir de que tenga conocimiento de él el interesado (cfr. doct.. art. 170, párrafo segundo, Código Procesal). Y el citado autor agrega: "Sirvan de ejemplo las deficiencias que acaso contengan los edictos, las que son saneadas después de vencidos cinco días contados desde la última publicación (art. 566, párr. último), si no fueron impugnados en ese lapso". ("Código Procesal Comentado", T. 2, página 919; en igual sentido, v. Alsina, "Tratado de Derecho Procesal", Tomo V, página 353, y jurisprudencia citada en nota 392; Podetti, "Tratado de las ejecuciones", página 113; Colombo, "Código Procesal Comentado", IV, página 262; Martínez, "La subasta judicial", página 142).- En definitiva, si no se reclama la declaración de nulidad en las formas y plazos previstos por la ley a tal efecto, se presume que aquélla, aunque exista, no ocasiona perjuicio, y que la parte ha convalidado de tal manera la irregularidad que afectaba al acto. Los actos viciados o supuestamente viciados, se consolidan si no se los ataca en tiempo hábil, precluyéndose con ello el derecho a solicitar la invalidez del procedimiento. Señala Couture que, "frente a la necesidad de obtener actos válidos y no nulos, se halla la necesidad de obtener actos firmes, sobre los cuales pueda consolidarse el derecho", pues "si el que puede y debe atacar, no ataca, aprueba". ("Fundamentos", páginas 391 y 396).- Sin perjuicio de ello, resulta útil reiterar que los vicios anteriores a la subasta solo son hábiles para declarar la nulidad del acto cuando irrogan un perjuicio cierto, concreto y efectivo, el que no se advierte en la oportunidad. La inexistencia del presunto perjuicio que alega la agraviada resulta aún más evidente si se tiene en cuenta que el precio obtenido en la subasta es superior a la base oportunamente fijada por el a quo a fs.238, no impugnada por la recurrente dentro del plazo legal y debidamente publicitada. Pero aún cuando ese precio no satisfaga las aspiraciones de la parte ejecutada, ello per se, no constituye causal suficiente para declarar la nulidad del remate.-(cfr. en tal sentido Colombo ?Ejecución Hipotecaria? pág. 264. Además, el planteo de nulidad de una subasta no puede admitirse cuando tiene como único fundamento real la presunta insuficiencia del precio obtenido, y no se han conformado vicios de naturaleza y entidad que puedan influir en el resultado de la puja (cfr. CNCiv.Sala A 10/9/91, LL 1991-A-431; Falcón ?Cód. Procesal ...? T III pág. 817, Id. ?Cód.Proc. ...? t II pág. 371), Palacio, Estudio de la Reforma Civil y Comercial ?, pág. 619).- Consecuencia de ello es que los reparos formulados no han de tener favorable acogida.- Por todo lo expuesto, el Tribunal; RESUELVE: Confirmar la decisión apelada en todo lo que constituyó motivo de agravios. Con costas, las que atento la forma en que se decide la cuestión se imponen a la parte perdedora (arts. 69 y 161 del CPCC). 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; a tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. FDO.: OSVALDO O. ALVAREZ, OSCAR J. AMEAL, BEATRIZ A. VERON Y JULIO M.A. RAMOS VARDÉ (SECRETARIO) 032033E