

## Base De La Subasta Inmueble Martillero

### JURISPRUDENCIA

### Base de la subasta. Inmueble. Martillero

Se confirma el

decisorio por el cual el juez fijó la base de la subasta en función de la estimación de la martillera, los metros cuadrados del bien, la ubicación y el estado del inmueble -con sustento en la facultad acordada por el art. 578, Código Procesal Civil y Comercial-, en la medida en que las tasaciones que adjuntaron los ejecutados fueron realizadas en un momento en el que no existía retracción de ofertas en el mercado inmobiliario, debido al alza del dólar estadounidense. Buenos Aires, 12 de febrero de 2019

VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Los ejecutados apelaron a fs.355 y fs.368 el decisorio de fs.353/354, por el cual el señor Juez de grado fijó la base de la subasta en la suma de U\$S 300.000. Entienden que la base de remate fijada no guarda relación con el valor de mercado del inmueble a subastarse, por lo que ven perjudicado injustificadamente su patrimonio (cfr. fs.357/359, fs.361/362, fs.370 y fs.372/373). II.- De acuerdo con las constancias de autos, el inmueble a subastarse se trata de la unidad n° ... del piso ... y ..., emplazada en el edificio ubicado en la calle Muñiz 355/369/379 de esta Ciudad y se encuentra ocupada por los ejecutados. Es un edificio de buena categoría, de una antigüedad aproximada de 20 años. El departamento se encuentra ubicado al frente, cuenta con 147,12 m2, tratándose de un ?dúplex?. En la planta baja posee living, toilet, cocina comedor completa, habitación de servicio y balcón terraza y en la planta alta cuenta con tres dormitorios -uno en suite-, más otro baño completo. Todo ello en buen estado de conservación (v. fs.342). La martillera designada de oficio estimó el valor de mercado, en junio de 2018, en la suma de U\$S 450.000 (a razón de U\$S 300.000 el metro cuadrado), por lo que sugirió que la base sea fijada en dos tercios de dicho importe.

III.- El artículo 578 del Código Procesal dispone que si no existiere acuerdo de partes, se fijará como base para la subasta los dos tercios de la valuación fiscal actualizada del inmueble. Sin embargo, en la última parte confiere al juez la facultad de apartarse de la tasación o de lo estipulado por las partes, y de fijar la base en una suma que impida que los bienes sean malvendidos. La valuación fiscal actualizada del inmueble en cuestión arrojó como resultado la suma de \$ 241.102,14 (v. fs.307). En función de la estimación de la martillera, los metros cuadrados del bien la ubicación y el estado del inmueble, el Tribunal considera razonable, con sustento en la facultad acordada por el art.578 del Código Procesal, confirmar la base fijada en la instancia de grado, porque las tasaciones que adjuntaron los ejecutados, de junio de 2018, fueron realizadas en un momento en el que no existía retracción de ofertas en el mercado inmobiliario, debido al alza del dólar estadounidense. Por tanto, dado que la martillera, de acuerdo a la naturaleza y función que cumple, puede ser considerada entre las personas más capacitadas para estimar el precio probable de venta en el mercado, es que corresponde confirmar el decisorio apelado. Por todo lo expuesto, este Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución de fs.353/354. Con costas de Alzada a los ejecutados vencidos (arts. 68 y 69 del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese y devuélvase. MARIA ISABEL BENAVENTE MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ DE VIVAR

035729E