

Ejecucion Hipotecaria Nulidad De Subasta Principio De Preclusion Martillero Precio Vil

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 13 de marzo de 2020.-

Y Vistos. Considerando: La resolución de fojas 589/90 vuelta en virtud de la cual se rechazó el pedido de nulidad de subasta, fue recurrida el ejecutado, quien expuso sus quejas a fojas 593bis y vuelta, las que merecieron respuesta a fojas 598/602. Preliminarmente, y a modo de adelanto, ha de precisarse que los fundamentos expresados en procura de la revocación de la resolución en crisis, no resultan suficientes para enervar la decisión recurrida, la que por cierto, se encuentra ajustada a derecho. No puede soslayarse que en términos generales la pieza analizada apenas cumple con los recaudos previstos por el artículo 265 del Código Procesal encaminada a constituir una crítica concreta y razonada del fallo apelado, toda vez que en gran medida el escrito respectivo constituye una repetición de los argumentos utilizados al momento de realizar el planteo de nulidad, sin aportar nuevos elementos de ponderación por encima de los ya expresados. Ahora bien, inicialmente cabe apuntar, que serían causales de nulidad los defectos graves referidos a la falta de requisitos en el remate en su faz preparatoria y ejecutoria (Juicio Hipotecario, Elena Highton, T. 2, pág. 317). En tal sentido, como principio general realizada la subasta, no son admisibles otras impugnaciones que las relativas al remate por vicios formales del acto en sí, que transgredan las normas generales procesales previstas por la ley, la jurisprudencia o la costumbre. Desde esta perspectiva, la argumentación que expone en derredor de la publicación de edictos sería extemporánea. Así, cuando en una determinada cuestión se ha cerrado el debate debido al ejercicio o pérdida de la correspondiente facultad procesal que tenían las partes para presentar sus pretensiones, esa cuestión ha quedado precluida, es decir que ya no puede ser discutida por haberse consumado dicha facultad procesal (esta Sala, Expte. N° 61.841/09 ?Fossa Cecilia María Inés y otros c/Gonzalez Irma Beatriz s/ejecución hipotecaria?, noviembre de 2012). Sobre el particular, la preclusión procura que los actos sucesivos que componen el curso del proceso avancen y se incorporen en el orden previsto y sin retroceso, de manera que sus efectos queden fijados irrevocablemente y puedan valer de sustento a futuras actuaciones. (CNCiv., Sala A, mayo 12- 1997, L., M.E. y otros c/B., R.A., Rev. LL del 17-7-97, p. 7, fallo 39.623-S). Ello así, pues los derechos que derivan de la preclusión son tan respetables y dignos de protección como los emanados de aquellas resoluciones que deciden cuestiones de fondo. De ahí, que el debido acatamiento del principio procesal aludido impide la reapertura de cuestiones definitivamente consolidada durante la sustanciación de la causa. En relación con el agravio esbozado, en derredor de la obtención de un precio vil a través de la realización de la subasta, diremos que, sin perjuicio de destacar que quien considera que el precio obtenido en la subasta resulta un precio vil, debe acercarse los elementos que llevan a la convicción del juzgador que tales extremos se dan en la especie, lo cierto es que el bien ha sido subastado a un precio considerablemente mayor al de la base (consentida por lo demás), de modo que no podría interpretarse que se configura el ?precio vil?. A mayor abundamiento cabe destacar, que como es sabido, el bajo precio obtenido en un remate no es causa suficiente de nulidad. Por último, en lo que hace al agravio vinculado con la exhibición del inmueble, se observa a través de lo expresado por el martillero a fojas 585/5 vuelta, que ?las visitas al inmueble se realizaron en forma normal con la conformidad voluntaria del Sr. José Bianco?, quien permitió su ingreso los días 7 de junio y 10 de junio de 2019, entre las 15 a 17 horas, ?y a un número de 20 personas interesadas entre las dos jornadas?. Aclaró asimismo, que no se efectuó un listado de las personas concurrentes al lugar, por no encontrarse ello ordenado. En tal orden de ideas, tal como destaca la señora jueza de grado, el martillero interviene en el remate como delegado del juez y tiene el carácter de auxiliar del órgano jurisdiccional. Dicha circunstancia hace presumir la corrección de su comportamiento y lleva a tener, en principio, por acreditado con su versión la regularidad del acto. Nótese que a fojas 559, en oportunidad de informar el señor martillero acerca del resultado de la subasta, ninguna referencia a irregularidad alguna denunció en dicha presentación, debiendo concluirse ante esas circunstancias, que ninguna anomalía o irregularidad estuvo presente en la realización de la misma, además de resaltar el hecho que la accionada no logró desvirtuar las manifestaciones volcadas oportunamente por el martillero en el escrito de referencia. Así las cosas, atendiendo a que la nulidad de un remate, como acto procesal, está sujeta a los mismos principios que rigen los artículos 169 y siguientes del CPCCN, en cuanto a las condiciones de admisibilidad, y también a la interpretación restrictiva que debe imperar en su consideración, las quejas deducidas no serán admitidas, por no verificarse irregularidad alguna que justifique la postura del apelante. En suma, la declaración de nulidad de un acto procesal constituye un remedio excepcional último, al que debe recurrirse solamente cuando el vicio no puede subsanarse en forma alguna, sino con el acogimiento de la sanción, lo que en vista de lo expuesto, no acontece en el caso. Por lo expuesto, SE RESUELVE: rechazar los agravios sujetos a análisis y confirmar, como consecuencia de ello, el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de apelación. Con costas. Regístrese, notifíquese y

oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Firma la doctora Liliana Abreut de Begher por resolución 296/18 y el doctor Víctor F. Liberman por resolución 1369/18. Patricia Barbieri Liliana Abreut de Begher Víctor F. Liberman 000326F