

## Inmueble Embargado Efectivizacion De Subasta

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 1 de noviembre de 2019.- Y

VISTOS: 1.) Apeló el actor la resolución dictada a fs. 468/69, en donde el juez de grado, en los términos del inc. 1 del art. 36 CPCC, requirió a esa parte que realice los trámites tendientes a efectivizar la subasta del inmueble embargado en autos, sin admitir la traba de un nuevo embargo sobre otra parcela de titularidad de la accionada. Los fundamentos obran desarrollados a fs. 472/76, los que fueron contestados por la contraria a fs. 478/83.- 2.) En la especie, corresponde señalar que, conforme resoluciones de fs. 169/73 y fs. 211/21, se ordenó llevar adelante la ejecución por la suma reclamada de U\$S 100.000, a la que se le aplicó el esfuerzo compartido, estableciéndose que la condena sería determinada por el importe antes señalado en razón de paridad de un peso igual a un dólar, con más el 50% de la diferencia existente entre esa paridad y el valor del dólar estadounidense en el mercado libre de cambios, monto sobre el cual se deben calcular los intereses pactados -24%-, siempre que no excedan el porcentual que resulte de aplicar dos veces la tasa de interés activa ordinaria vencida que para operaciones de descuento de documentos en dólares a treinta días percibe el Banco de la Nación Argentina, hasta el efectivo pago. A los fines de ejecutar la condena, en autos se trabaron dos embargos sobre los inmuebles propiedad de la demandada, identificados con las matrículas N° ... y ... (denominados ?parcela menor? y ?parcela mayor?, respectivamente). En fecha 2/10/18 la parte demandada solicitó el levantamiento del embargo trabado sobre el primero de los referidos inmuebles (parcela menor), pues, según arguyó, el restante embargo resultaría suficiente para afrontar el crédito ejecutado, como así también las eventuales costas del proceso (ver fs. 397/99). Corrido el pertinente traslado, a fs. 403 el ejecutante se opuso a la referida petición y, en tal contexto, el Juzgado resolvió convocar a las partes a una audiencia en los términos previstos por el art. 36:2° del CPCCN (ver fs. 406). En la audiencia del 29/11/18, las partes acordaron ?... el levantamiento del embargo de la parcela menor tamaño (...), otorgando un plazo hasta el 31 de marzo del año 2019, en donde la parte demandada se compromete a arbitrar los medios necesarios a los fines de poder cumplir con la condena?. Asimismo, se comprometieron a que, una vez vencido ese plazo, se procedería ?... a una nueva traba de embargo haciéndose responsable la demandada de los gastos que éste genere? (ver fs. 414). Ahora bien, una vez cumplido el referido plazo, el 1/4/19 la demandada efectuó una presentación solicitando ?una prórroga de dos meses? a los fines de poder contar con tiempo suficiente ?...para encontrar y analizar alternativas y oportunamente cumplir con lo acordado en la audiencia...?, alegando, en tal sentido, que el levantamiento de embargo allí convenido había sido efectivizado recién el 29/1/19 y que recién ?estuvo disponible para ser retirado del Registro con fecha 15/2/19? (ver fs. 432). En el decreto de fs. 436, el juez rechazó lo peticionado por la ejecutada, al estimar suficiente el plazo oportunamente acordado por las partes en la correspondiente audiencia, el cual no consideró afectado por el trámite de levantamiento de embargo allí concertado. Asimismo, al considerar vencido el plazo otorgado en la audiencia, dispuso un nuevo embargo sobre la parcela menor, estableciendo que la demandada debía cargar con los gastos de inscripción. El actor recurrió dicha resolución solamente en lo atinente a la imposición de costas, habiendo esta Sala dictado el pronunciamiento de fs. 453/54.- A fs. 443/4, el actor acompañó un presupuesto de los gastos que ocasionaría la nueva traba de embargo y solicitó que se intimara a la demandada a adelantar las sumas. La accionada, a fs. 463/7, nuevamente solicitó que se dejara sin efecto la orden de nuevo embargo sobre la parcela menor, señalando que el restante inmueble embargado resultaba suficiente para resguardar el monto de condena. Por otra parte, señaló que no correspondía exigirle el adelanto de fondos para trabar el embargo. En la resolución apelada el magistrado de grado señaló que mantener el embargo sobre uno o dos inmuebles no pondría fin al conflicto. Indicó que la demandada reiteraba su solicitud de prórroga sin concretar el modo de pago de lo adeudado, y la no concreción del adelanto de gastos solicitado por el actor irrogaría solamente otro dispendio jurisdiccional, pues desde la audiencia habían transcurrido ya nueve (9) meses. En consideración a ello, dispuso requerir a la parte actora, para que en el plazo de cinco días a contar desde que quedara firme ese proveído, realizara los trámites tendientes a efectivizar la subasta de autos, intimando al demandado para que dentro del plazo de tres (3) días acompañara el título de propiedad de la parcela mayor embargada, bajo apercibimiento de obtener segundo testimonio a su costa. Dispuso también que el actor obtuviera liquidación de eventuales créditos adeudados a OSN; A. Argentinas, Dirección de Rentas, valuación fiscal, impuesto inmobiliario, etc., así como las condiciones de dominio con copia de asiento registral e inhibiciones. Finalmente, señaló que la medida solicitada -en referencia a la traba de embargo sobre la parcela menor- importaría ordenar un embargo excesivo (CPCC: 531). 3.) El actor en su memorial, señaló que, contrariamente a lo indicado por el magistrado, esta Sala en la resolución de fs. 453/54, no se había pronunciado sobre la procedencia del nuevo embargo sobre la parcela menor, ni sobre la prórroga solicitada por la actora para cumplir con la condena, todo ello materia de la resolución del juez de grado de fs. 436, sino que la materia recursiva en esa oportunidad solamente giró en torno a la imposición de

costas de fs. 436. Argumentó, por otra parte, que el nuevo embargo ya había sido ordenado en el auto del 30/4/19, a fs. 436, decreto que se encontraba firme, por lo que el rechazo dispuesto en el pronunciamiento apelado resultaba arbitrario y conculcaba sus derechos de propiedad, debido proceso y de reserva legal. Postuló que, ordenar a la demandada a que abonara los gastos del nuevo embargo importaba cumplir con lo acordado en la audiencia. Indicó que la accionada era una deudora recalcitrante, en mora desde hace más de 26 años y que no había mostrado ningún indicio de cumplimiento voluntario. Añadió que las medidas dispuestas ya habían sido dictadas en el año 2011, por lo que resultaban redundantes, además de que la demandada fue intimada ya dos (2) veces a acompañar el título de propiedad, sin cumplir con dicha intimación. Por otra parte, argumentó que no podía exigírsele la obtención de los informes ordenados en el término de cinco (5) días, pues ello no surgía de ninguna norma, y no podría pretenderse que, ante la actitud morosa de la demandada, la actora deba efectuar una serie de erogaciones con el fin de efectuar los diligenciamientos ordenados, máxime cuando esa parte carece de liquidez para ello. Señaló que por dicha razón solicitó en su oportunidad, embargo sobre cuentas bancarias de la accionada, el que fue desestimado. En cuanto al rechazo del nuevo embargo sobre la parcela menor, postuló que el embargo pretendido era ejecutorio y que no podía tomarse como cierto lo dicho por la accionada, pues ello no fue motivo de prueba y no existía constatación de las condiciones físicas y de ocupación. Indicó que podría ocurrir que, al momento de la subasta, el inmueble embargado no resultara suficiente para cancelar la deuda y las costas. Reiteró que el bien en cuestión fue embargado varias veces en autos, con anterioridad.

4.) En primer lugar, señálase que, como lo refiere el actor en su memorial, esta es la primera oportunidad que tiene esta Sala para expedirse en torno a la nueva traba de embargo sobre la parcela menor. En efecto, véase que en el pronunciamiento de fs. 453/4 sólo se trató el recurso del actor contra la imposición de costas de fs. 436.-

5.) Sentado ello, cabe adentrarse en la procedencia de la nueva traba de embargo sobre el inmueble de la demandada Matrícula N° ... denominado "parcela menor".- Recuérdase en este aspecto que la sustanciación de un proceso no debe causar perjuicios o gravámenes innecesarios principio rector que es válido para todas las instituciones, y ha sido enunciado expresamente en el art. 204 CPCC y reiterado en el art. 535 CPCC porque es, justamente, con motivo de las medidas cautelares, en el procedimiento de ejecución de las sentencias pronunciadas en los procesos de ejecución y en el que corresponde al cumplimiento de la sentencia de remate, donde encuentra mayores posibilidades de adecuación. Así, el art. 204 CPCC le otorga al juez facultades discrecionales para evitar perjuicios, para lo cual deberá tener en cuenta la importancia del derecho que se intenta proteger (conf. Colombo-Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación". T. II, pág. 523). Dicho principio también se ve incluido en el art. 213 CPCC, en cuanto establece que el embargo se debe limitar a los bienes necesarios para cubrir el crédito y las costas. En el caso, la demandada, a los fines de acreditar la suficiencia del embargo trabado sobre la parcela mayor, acompañó tres tasaciones de dicho inmueble efectuadas en marzo y abril de 2018 en las cuales se hace referencia de que se trata de un campo de mas de 602 has, con aptitud agrícola ganadera, en proporciones 70/30, en donde existe una casa para el personal de aproximadamente 100 m2 cubiertos, con 2 aguadas completas (molino, tanque y bebederos), 6 corrales para feed lot con alambrados de 7 hilos en buenas condiciones, con provisión de agua presurizada y montes de sombra. La primera de las tasaciones le otorga una valuación de \$ 155.000 por hectárea, es decir unos \$ 93.310.000 aproximadamente en total - u\$s 4.527.413,80 aprox. a valores de la fecha de tasación- (fs. 385/88). La segunda tasación le otorgó al campo un valor de u\$s 4.521.934 (fs. 389/92) y, la tercera le dio un valor de u\$s 7800 por hectárea -unos u\$s 4.695.600 aprox. en total- (fs. 393/96).- Confrontados dichos valores con la suma que arrojan los cálculos que de modo ejemplificativo efectúa esta Sala de la deuda reclamada en autos -\$ 22.806.139,73 aprox., unos u\$s 359.152-, se extrae que, al menos con las constancias aportadas por la accionada, la obligación aquí ejecutada se encuentra debidamente resguardada con el embargo trabado sobre la parcela mayor. Véase que el actor, más allá de manifestar que es su intención volver a trabar el embargo sobre la parcela menor, no ha controvertido de modo alguno, ni documentalmente, las tasaciones adjuntadas por la accionada. Ello pues, sólo hace una mención de que, a los fines de comprobar la suficiencia del bien, debería efectuarse prueba (constataciones), mas no ha acompañado otra tasación que controvierta los valores adjudicados en las piezas de fs. 385/96, de las que surgen las condiciones y mejoras que tiene el campo embargado. Así, se considera que procede admitir la pretensión de que se deje sin efecto la orden de embargo sobre el inmueble en cuestión de fs. 436, pues dicho embargo, como lo señaló el juez de grado, resultaría excesivo, habida cuenta que no se ha demostrado por ningún medio que el embargo ya dispuesto y vigente sobre la "parcela mayor" resulte insuficiente. Es que lo referido por el recurrente sobre los posibles escenarios que podrían presentarse al tiempo de la subasta del inmueble embargado -por ej. Inundaciones, reducción del valor del bien-, no son más que hipotéticas situaciones sin fundamento alguno. Por ende, siendo que resultan de aplicación a los juicios ejecutorios los arts. 535, segundo párrafo, 204, 213 CPCC, en cuanto disponen que el magistrado de grado no debe ordenar medidas que excedan el resguardo del interés del ejecutante, no cabe acceder a lo pretendido por el actor, debiendo revocarse la traba de embargo sobre la parcela menor dispuesta a fs. 436.- En consecuencia, se desestima el recurso incoado sobre este aspecto.

6.) Sentado ello, resulta abstracto expedirse sobre el planteo de la parte actora relacionado a la supuesta obligación de la accionada de adelantar los fondos necesarios

para la traba del nuevo embargo sobre la parcela menor. 7.) De otro lado, en cuanto a las medidas dispuestas por el juez de gado para activar la subasta del bien embargado, si bien se entiende la intención del magistrado en cuanto a procurar evitar que la ejecución se siga dilatando, lo cierto es que en el caso se trata de un proceso entre particulares en el que son las partes quienes deben impulsar la acción, en este caso, la subasta. Véase que, en todo caso, y más allá de advertirse la evidente falta de cooperación de la demandada para dar debido cumplimiento a la sentencia pronunciada en autos, comportamiento que eventualmente podría dar lugar a la aplicación de sanciones en los términos de los arts. 45, 551 y 594 CPCC es interés del actor que se activen los procedimientos para obtener la ejecución del bien embargado a los fines de cobrar la condena de autos. Por ende, es a dicha parte a quien le cabe efectuar las peticiones conducentes a ello, siendo ello una facultad y no una obligación de su parte. Así, no cabe intimarla perentoriamente a activar la subasta como lo hizo el magistrado de grado, debiendo acogerse en este punto el recurso deducido y dejar sin efecto dicha intimación. De otro lado, en cuanto a la obligación de la accionada de acompañar el título de propiedad, habiendo señalado el actor que dicha intimación ya fue efectivizada, cabe a éste, solicitar, de así considerarlo, que se haga efectivo el apercibimiento dispuesto a fs. 291. Con este alcance se hará lugar a los agravios esbozados por el accionante.- 8.) Por todo lo aquí expuesto, esta Sala RESUELVE: a) Admitir parcialmente el recurso interpuesto por el actor y, por ende, modificar el decreto de fs. 468/69, con el alcance señalado en el considerando 7.), confirmando todo lo demás que decide y fue materia de agravio. b) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, atento la forma en que se resuelve (arts. 71 y 68, segundo párrafo CPCC).- Devuélvase a primera instancia encomendándole al Sr. Juez a quo realizar las notificaciones pertinentes.- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la Ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Solo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS MARÍA ELSA UZAL MARÍA VERÓNICA BALBI  
Secretaria 076246E