

65º ENCUESTRO DE INSTITUTOS DE DERECHO COMERCIAL DE COLEGIOS DE ABOGADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

San Isidro, 11 y 12 de Mayo de 2017.

AUTOR: Dr LIDIA ESTELA DI MASULLO

Instituto de Derecho Comercial del
Colegio de abogados de Lomas de Zamora
“Dr. Angel M. Mazzetti”

TEMA: DERECHO COMERCIAL –SUBASTA

PONENCIA: LA FACULTAD PREVISTA EN EL ART. 582 DEL CÓDIGO PROCESAL DE LA NACIÓN NO PUEDE UTILIZARSE INDEFINIDAMENTE, YA QUE SI BIEN LA FINALIDAD DEL INSTITUTO ES PARA ASEGURARLE AL COMPRADOR LA OBTENCIÓN DEL BIEN ADQUIRIDO, NO DEBEN FRUSTARSE LOS DERECHOS DE LOS ACREDORES A LA PERCEPCIÓN DE SUS CRÉDITOS.

INTRODUCCIÓN

La Sala F, de la Cámara Nacional de de Apelaciones Comercial en autos “Tisminetzky, Dora c/ Carrizo Cesar Ramón s/Ejecutivo”¹ determinó que la facultad que otorga el art. 582 del CPCCN² al comprador en la subasta no puede utilizarse indefinidamente dado que de ser así se frustrarían los derechos de los acreedores a la percepción de sus créditos. En el caso de autos la decisión de la Cámara se basó

¹ El fallo es de fecha 23/03/2017.

² El artículo 582 dice: “El comprador que hubiere realizado el depósito del importe del precio podrá requerir su indisponibilidad hasta tanto se le otorgue la escritura, o se inscriba el bien a su nombre si prescindiere de aquella, salvo cuando la demora en la realización de estos trámites le fuera imputable. La indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos”

en el extenso lapso transcurrido desde la subasta y en que el estado de ocupación del inmueble no era motivo que impidiera la escrituración o inscripción del bien.

LOS HECHOS

El Juez de Primera Instancia dictó una resolución por la cual intimó al comprador de la subasta “[...] para que en el plazo de 30 días acreditase la inscripción o escrituración, bajo apercibimiento de levantarse la indisponibilidad de los fondos dispuesta[...]; en una providencia posterior, no solo sostuvo ese pronunciamiento sino que además ordenó la tradición del bien. Para así decidir, consideró intrascendente el estado de ocupación del inmueble dado que la venta fue publicitada con indicación de tal estado y además porque entendió que mantener la indisponibilidad de los fondos significaba la “desnaturalización del trámite de cobro” en atención a que el tiempo transcurrido desde que la medida se adoptó era de tres años.³

El adquirente apeló la medida dispuesta y en la expresión de agravios se explayó sobre la necesidad de que se mantuviera la indisponibilidad de los fondos y a favor de su petición alegó sobre las consecuencias negativas derivadas de la ocupación del inmueble por varios moradores.

Al respecto, cabe reiterar que la publicación de edictos, previa a la subasta, se había realizado en un todo de acorde con lo dispuesto en el art. 566 del CPCCN⁴, es decir que el comprador tenía cabal conocimiento que el inmueble se encontraba ocupado.

³ CNCCom., Sala F, “Tisminetzky, Dora c/ Carrizo Cesar Ramón s/Ejecutivo”, punto 2, párr.3-

⁴ art. 566. - El remate se anunciará por edictos, que se publicarán por DOS (2) días en el Boletín Oficial y en otro diario, en la forma indicada en los artículos 145, 146 y 147. Si se tratare de bienes de escaso valor, sólo se publicarán en el Boletín Oficial, por UN (1) día y podrá prescindirse de la Publicación si el costo de la misma no guardare relación con el valor de los bienes. Si se tratare de inmuebles, podrá, asimismo, anunciarse en diarios del lugar donde estén situados. En los edictos se indicará el juzgado y secretaría donde tramita el proceso, el número del expediente y el nombre de las partes si éstas no se opusieren; el lugar, día, mes, año y hora de la subasta; no tratándose de bienes de escaso valor, se individualizarán las cantidades, el estado y el lugar donde podrán ser revisados por los interesados; se mencionará, asimismo, la obligación de depositar el importe de la seña y de la comisión en el acto de remate y, en su caso, las modalidades especiales del mismo. Si la subasta fuere de inmuebles, deberá indicarse, además, la base, condiciones de venta, estado de ocupación y horario de visitas; si estuvieren sujetos al régimen de propiedad horizontal, en las publicaciones y en el acto del remate deberá determinarse el monto de las expensas comunes

LOS FUNDAMENTOS DE LA CÁMARA PARA CONFIRMAR EL PRONUNCIAMIENTO DE PRIMERA INSTANCIA

En principio, se hace necesario de destacar que para la Cámara el memorial no constituía una crítica concreta y razonada del proveído en crisis, en la medida que no precisaba los errores de apreciación de los hechos o de la aplicación del derecho, sino que solo exhibía una diferencia de criterios; no obstante lo apuntado, se expidieron sobre la cuestión confirmando lo decidido por el a quo.

Para así resolver, coincidieron con el juez de grado en que devenía irrelevante pretender la prórroga invocando inconvenientes derivados de una cuestión de hecho — ocupación del inmueble— que era debidamente conocida por el Sr. Todesca Werberg al momento de la subasta. Justamente, estimaron que ese conocimiento previo debió servirle para preveer sus consecuencias.

Además, entendieron que el tiempo transcurrido desde que se decretó la indisponibilidad de los fondos— más de tres años—, era excesivo e injustificado en la medida que la presencia de ocupantes “[...]no obstaculiza el otorgamiento de la escritura o la realización de la inscripción[...].”⁵ y el desalojo está regulado en el art. 589 CPCC.⁶

Cabe reflexionar, como bien advierten los Camaristas, que el auto que decreta la indisponibilidad de fondos representa un modo de garantizar “[...] el derecho adquirido por el comprador en subasta judicial[...].”⁷; pero no debe perderse de vista que esa finalidad debe armonizarse con los derechos del acreedor, para evitar así

correspondientes al último mes, y la deuda por este concepto, si fuere posible. En todos los casos, la última publicación deberá realizarse cuando menos CUARENTA Y OCHO (48) horas antes del remate. No podrán denunciarse defectos de publicidad de la subasta vencidos CINCO (5) días contados desde la última publicación.

⁵ Idem 3, punto 2, párr.10.

⁶ Art. 589. - No procederá el desahucio de los ocupantes del inmueble subastado hasta tanto no se hubiere pagado el saldo del precio y hecho la tradición. Las cuestiones que se suscitaren con motivo de la desocupación del inmueble se sustanciarán por el trámite de los incidentes, cuando la ilegitimidad de la ocupación apareciere manifiesta, o no requiriere la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad deban, a criterio del juez, ser sometidas a otra clase de proceso

⁷ Donato, Jorge D., (1989) , “*Juicio Ejecutivo*” . Buenos Aires: Editorial Universidad, pág. 788;

que se malogren sus derechos; por lo tanto la medida “[...]puede aceptarse por un plazo razonable y sólo hay que levantarla cuando la demora en los trámites sea imputable al adquirente.”⁸

Además de las cuestiones señaladas, el fallo de la Cámara ameritó que de las constancias del expediente surgía que se había “[...]hecho entrega de la posesión del bien al Sr. Alejandro Jorge Todesca Werberg quien lo recibió “... de conformidad y en el estado en que se encuentra, es decir ocupado, firmando los intervinientes de conformidad...” (fs. 853).”⁹

El fallo de Cámara puntualizó asimismo, que la “[...]finalidad del instituto no puede servir de excusa para frustrar la percepción de los créditos por parte de los acreedores;”¹⁰

Consecuentemente con lo razonado, los jueces decidieron confirmar el decisorio en crisis,

COLOFON

Lo resuelto por los Camaristas, evidencia conjugar armoniosamente dos institutos , sin desmedro del uno por el otro y atendiendo a las circunstancias del caso, que fueron debidamente ponderadas, dado que el excesivo tiempo de indisponibilidad de los fondos impedía a los acreedores la realización de sus derechos creditorios; de este modo el fallo se exhibe como una directriz a seguir.

⁸ Palácio, Lino Enrique, (1977), *“Manual de Derecho Procesal Civil”*,. Buenos Aires:Abeledo – Perrot, 2:248.

⁹ Idem 3, punto 2, párr.7.

¹⁰ Idem 3, punto 2, párr.9.