Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H

Zeltray Investiments Sociedad Anónima c. Galion Federal Corp y otros • 19/11/2010

2ª Instancia. — Buenos Aires, noviembre 19 de 2010.

Autos, vistos y considerando:

I.- Fueron elevados los presentes obrados a los fines de resolver la apelación planteada por la demandada Galion Federal Corp contra la resolución de fs. 927/31 que desestimó el pedido de nulidad de la subasta. El memorial ha sido presentado a fs. 946/9 y contestado a fs. 951/3.

Asimismo, corresponde conocer respecto de la apelación planteada por el adquirente a fs. 997 contra el auto de fs. 981 que desestimó su pedido de que se deje sin efecto la subasta y se le devuelva la seña depositada. El memorial ha sido presentado a fs. 1000/1 y contestado a fs. 1003/5 por la actora y a fs. 1016/7 por la accionada.

En la causa ha dictaminado la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces ante esta alzada, en su condición de representante promiscua de la codemandada y fiadora Elvira De Gainza, cuya insania tramita ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 83 (Expte. Nº 112.308/2007).

II.- El grueso de los cuestionamientos que formula la accionada en su memorial de fs. 946/9 (ver especialmente puntos 1a, 1b, 1c y 1d) consisten en una reiteración idéntica de las impugnaciones puestas a consideración del tribunal en los autos conexos de similar carátula que tramitan bajo el Nº 71.726/2001 y que dieron lugar a la resolución de fecha 17/02/2010 de esta sala (R. 542.459).

Tal como se ha sostenido en dicha ocasión por resolución que ha hecho ejecutoria, los defectos de publicidad que se atribuyen (ausencia de actualización de datos acerca de deudas de expensas, ABL y AySA, así como también lo relativo a la situación de ocupación del inmueble) carecen de trascendencia al momento de evaluar la procedencia de la solución que se procura. Es que tales razones no alcanzan a ocasionar a la accionada perjuicio alguno, ya que el acto se desarrolló, pese a tales circunstancias, sin inconveniente, alcanzándose un precio final muy superior a la base de la subasta, lo que permite observar que existió puja entre los concurrentes y, más allá de tales defectos, interés en lograr la adquisición del bien por un precio muy superior al básico. Nótese que la base era de $600.000 y que el precio final ofrecido por el adquirente ha sido de $2.030.000, lo que demuestra que no ha habido para la deudora perjuicio alguno. Es que, tal como ya se señaló en el antecedente antes citado, la accionada carece de legitimación para objetar tales circunstancias, las que sólo cabría que fuesen planteadas por el comprador, en la medida de que existiese un perjuicio actual derivado de ellas.

Respecto de la exhibición del inmueble, surge de fs. 755 que la misma se cumplió el día 11 de diciembre de 2008 y concurrieron más de cincuenta personas, con lo que los cuestionamientos que formula la quejosa sobre el hecho de que el bien fue mostrado un solo día (de los dos previstos) carecen de trascendencia, ya que no logran demostrar que por virtud de tal circunstancia se hayan visto frustrados los objetivos de la subasta o haya existido perjuicio alguno para su parte. Por el contrario, se observa que pese al contratiempo surgido de la necesidad de violentar cerraduras (situación no prevista por el martillero el primero de los días de la exhibición), se logró ampliamente el cometido el segundo de esos días, lográndose mostrar el inmueble a una nutrida concurrencia de interesados.

También argumenta la ejecutada que el precio obtenido es inferior al valor de mercado del inmueble. Tal razonamiento no resulta suficiente para dar razonabilidad al planteo, ya que es de público y notorio conocimiento que quien adquiere un inmueble por remate judicial suele abonar un precio algo inferior al que acostumbra a pagarse en el mercado en operaciones inmobiliarias privadas, realizadas sin intervención judicial. Sería ingenuo creer que las complejidades que pueden traer aparejadas las ulterioridades de un remate judicial no tengan un costo que suele incidir en el precio que los interesados están dispuestos a ofrecer, lo que no justifica sostener que el valor de venta, en la especie, sea vil, ya que es superior al triple de la base. Compete a los interesados, en definitiva, conocedores de esta realidad palmaria, actuar de manera inteligente y evitar llegar al remate judicial por las vías legales que se encuentren a su alcance (v. gr. acuerdo u ofrecimiento oportuno y efectivo de venta privada) o, en su defecto, asumir el perjuicio económico que comparativamente pudiere devenir en caso de subasta pública.

III.- Cuestiona además la accionada que el adquirente no haya integrado en su totalidad la seña en el acto del remate, sino que lo haya realizado en un momento posterior, anterior a la rendición de cuentas del martillero. Insiste acerca de que pudo verse perjudicado el interés de algún posible comprador que no continuó la puja por carecer del efectivo suficiente para hacer frente a la seña. De los antecedentes de autos surge que el remate se realizó el día 15 de diciembre de 2008 (ver constancias de fs. 768/77) y que al día siguiente, es decir, el 16 de diciembre, el martillero depositó en la cuenta de autos el total de la seña. De ahí que, aun en la hipótesis eventual de que fuera cierta la versión dada por la ejecutada, no se advierte cuál habría sido el perjuicio para su parte, ya que –en definitiva- el hecho de que la compradora haya integrado en dos momentos distintos (aunque sucesivos y dentro de un intervalo temporal impreciso pero inferior al término dentro del cual el martillero realizó el depósito, al día siguiente del acto - nótese que por la hora es presumible que el banco de depósitos judiciales ya se encontrara cerrado al finalizar el remate) no la perjudica, sino que, por el contrario, sólo trajo por resultado que se pagara un precio mayor al que se hubiese obtenido de no admitirse tal modalidad de integración de la seña. Si el adquirente sólo hubiese podido pujar hasta el límite del efectivo que proporcionalmente contaba en ese momento para integrar la seña, el precio final obtenido necesariamente hubiese sido inferior al logrado, por lo que no se alcanza a comprender dónde está el agravio de la accionada.

IV.- Por las razones dadas, se desestimarán los agravios expuestos por la parte demandada y se confirmará, en su respecto, la resolución en crisis.

Las costas devengadas ante esta alzada por el recurso de apelación deducido a fs. 939, deberán ser soportadas por la apelante vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

V.- A continuación se abordarán los agravios que el adquirente en subasta ha expresado a fs. 1000/1 contra el auto de fs. 981 que ha desestimado su planteo de fs. 977/8. El memorial ha sido contestado por la acreedora a fs. 1003/5 y por la demandada a fs. 1016/7.

Argumenta el comprador que su parte no pretendió reclamar la nulidad de la subasta sino el reintegro de la seña abonada por consecuencia de las demoras generadas por el planteo de nulidad introducido por la parte demandada. Considera que, por tener el dinero inmovilizado desde hace más de un año y medio, tiene derecho a pedir que se deje sin efecto la subasta.

Como primer análisis de la cuestión, merece destacarse que las eventuales demoras que pueden suscitarse con motivo del cumplimiento de la sentencia de remate, no habilitan la pretendida ineficacia del acto de subasta sino que constituyen parte de los avatares propios de este tipo de ventas forzadas que no pueden ser ignorados por los interesados que, dentro de las motivaciones que pueden llevarlos a ofrecer un precio, incluyen estos riesgos variables como parte de los costos a asumir. De ahí que, tal como ya se mencionó, el precio obtenido en una subasta suele ser algo inferior a los valores que maneja el mercado inmobiliario. Tales razones son suficientes para desvirtuar el argumento ensayado por el apelante y desestimar su pretensión de desistir de la compra y retirar la seña depositada en autos.

Por otra parte, de los antecedentes de autos surge que lo que ahora ocasiona agravio al comprador no ha sido el motivo central de su planteo ante la juez de grado. Tal como bien lo ha calificado la a quo, el cuestionamiento de fs. 977/8, al pretender que sea dejada sin efecto la subasta, no puede ser catalogado de un modo que no sea una nulidad, la que se ha sustentado en defectos de publicidad. Véase que se ha mencionado el desconocimiento de ciertas deudas que registraría el inmueble y el de una tercería oportunamente promovida. Y desde tal perspectiva, es acertada la desestimación por extemporánea que se decidió en la primera instancia. Sobre el punto, el apelante no logra refutar con eficiencia lógica la incidencia que ha tenido en la especie el transcurso del tiempo (más de once meses entre la realización del remate -15/11/2008- y el pedido de nulidad -9/11/2009-) a la hora de sanear cualquier defecto de publicidad. De allí que corresponda considerar desierto tal aspecto del memorial.

A mayor abundamiento, cabe señalar que no resiste análisis la queja del comprador si se considera que las constancias del expediente son de conocimiento insoslayable de parte de todos los interesados, al punto de no poder luego cualquiera de ellos pretender desconocer lo que de aquéllas resulta; y que la negligencia del comprador del inmueble subastado en examinar la causa en la que se decretó el remate no es excusa para admitir la nulidad de la subasta con sustento en la incompleta información contenida en los edictos acerca de las condiciones del inmueble, pues lo atinente a tal nulidad debe considerarse con carácter restrictivo (Causse, Federico J. y Pettis, Christian R., Subasta judicial de inmuebles, Bs. As., La Ley, 2005, pág. 246 y notas allí citadas).

VI.- También se agravia el comprador por sostener que el plazo establecido por el art. 592 del Código Procesal sólo sería aplicable a las partes del proceso, pero no a él como adquirente. Argumenta que el comprador carece de plazo para pedir el reintegro del dinero entregado como seña.

El argumento intentado por el apelante carece de asidero si se tiene en cuenta que todas las nulidades que nuestro sistema procesal admite, entre las que no deja de estar incluida la nulidad de la subasta, están signadas por los principios de conservación y convalidación, que apuntan a resguardar los valores de seguridad y firmeza, de operancia relevante en la función jurisdiccional. Que el adquirente pudiera formular el planteo de nulidad de la subasta sine die importaría otorgarle una herramienta que iría a contramarcha de los principios basilares del sistema impugnativo que el ordenamiento procesal establece. Así, tal postura no se conciliaría con el sistema de preclusión, ni admitiría la subsanación que emerge del art. 170 del Código Procesal, lo que no corresponde avalar por ser contrario al orden jurídico vigente.

Ello no debe confundirse con la nulidad absoluta de la compra en comisión (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación anotado y comentado, Buenos Aires, 2008, La Ley, tomo V, págs. 780 y siguientes), hecha en violación de la prohibición legal del art. 598 inc. 7° del Código Procesal, la que ha sido adecuadamente resuelta de oficio por la juez de grado (ver fs. 927/31) y sobre cuyo alcance no se han agraviado los interesados. Así, en la especie queda claro que en modo alguno se ha convalidado en autos tal violación del precepto legal, arribándose a una solución saludable, ya que al tenerse al postor como comprador y declararse de oficio la nulidad de la compra en comisión, se mantiene la validez de la subasta y se evita que aquellos que obraron en contra del precepto legal y, por ello, ocasionaron demoras e incidencias en la sustanciación de la causa, se vean premiados con los efectos de una nulidad de la subasta que, de esta otra forma, mantiene su eficacia y habilita las consecuencias legales que correspondan ante el eventual incumplimiento de las obligaciones derivadas de la postura oportunamente efectuada.

VII.- Por los motivos dados, corresponde desestimar los agravios del apelante de fs. 997.

Las costas devengadas por este planteo deberán ser soportadas por el recurrente vencido (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Por las razones dadas, de conformidad con lo dictaminado por el Ministerio de Incapaces, el tribunal resuelve: 1) Confirmar lo resuelto a fs. 927/31 y 981 en lo que ha sido materia de agravios. 2) Costas a los apelantes vencidos. 3) Regístrese y devuélvase encomendándole a la magistrada de grado la notificación de la presente juntamente con la del auto que se dicte en los términos del art. 135 inc. 7° del Código Procesal. —Liliana E. Abreut de Begher. — Claudio M. Kiper.

Disidencia del doctor Mayo:

Más allá de los agravios introducidos por la ejecutada y el comprador en sus respectivos memoriales, es de advertir que la subasta, cuya invalidez se pretende, se realizó en contravención de la prohibición legal establecida por el inciso 7° del art. 598 del Código Procesal (t.o. ley 24.441), al haberse adquirido en comisión el bien ofertado (ver boleto de fs. 777).

De allí que si un acto prohibido por la ley es de ningún valor (art. 18 del Código Civil), si la ley no establece otro efecto, su nulidad es absoluta, pues adolece de falta de licitud al haber sido realizado contra una norma imperativa (conf. Salvat-López Olaciregui, Tratado de derecho civil, parte general, t. II, p. 754, nº 2638-A), que en la especie se concreta en una incapacidad de derecho del adquirente en la subasta en esta clase de ejecuciones (doctrina del art. 1043 del Código Civil; Zannoni, Eduardo, Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, pág. 206) de comprar en comisión pudiendo y debiendo ser declarada la invalidez de oficio por aparecer manifiesta en el acto (conf. doctr. art. 1047 del Código Civil). Debe tenerse en cuenta, además, que la prohibición del art. 598 inc. 7° del Código Procesal atañe al derecho sustancial y no al derecho de forma, siendo evidente el propósito de la norma de asegurar la pureza de las subastas judiciales, evitando la injerencia de las conocidas "ligas de compradores"; por ello se veda la compra en comisión, debiendo el adquirente comprar directamente para sí (CNCiv. sala D, 9/10/1995, "Banco Sudameris c/ Repossi, Carlos A.", LA LEY, 1997-B, 166; conf. Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., op. cit., t. V, pág. 781, punto IV, donde expresamente se sienta la doctrina correcta, esto es la nulidad del remate; ver además, citas nota 626).

Si a ello se le suman las notorias irregularidades que se presentan en la especie, a saber, entre otras, que no se hizo entrega de la suma total de la seña en el acto de la subasta, o que el adquirente ya no tiene interés en seguir adelante con la operación, lo que podría considerarse como un eventual desistimiento con la subsiguiente responsabilidad, etc. etc., no puede convalidarse el criterio de la a quo de mantener en pie, hasta ahora, una subasta manifiestamente irregular, que no puede mantenerse, so color de que de ese modo se los sanciona.

Por ello, postulo revocar las resoluciones apeladas y decretar de oficio la nulidad de la subasta llevada a cabo en estos obrados y de todos los actos procesales que sean su consecuencia. — Jorge A. Mayo.