000241/2019

--- Trelew, de Julio de 2019.----------

--- **VISTO**: La Sentencia Interlocutoria Nro. 110/2019 de fs. 499/500, el recurso de apelación deducido a fs. 503 por el Sr. B. F., concedido a fs. 504, y que fuera fundado a fs. 505/509.----------

Y CONSIDERANDO: ----------

I.- Que la resolución recurrida hizo efectivo el apercibimiento dispuesto en el art. 586 del CPCC y declaró postor remiso a la compradora en subasta respecto del inmueble identificado como Parcela 15, Manzana 17, Sector 6 Circunscripción 1 de Rawson, ello según el acta de remate de fs. 432, de fecha 27/11/2006. Para ello consideró que el comprador en subasta no depositó el saldo de precio dentro de los cinco días de aprobado el remate, plazo de naturaleza perentoria. Agregó que en el caso el comprador es, además, el ejecutante motivo por el cual conoció la aprobación de la subasta y la diferencia aproximada que debía integrar, la cual recién intentó efectuar con la presentación de fs. 459, en fecha 10/09/07. Señaló que la actora no activó en tiempo oportuno la compensación a la que estaba obligada a los fines de culminar el proceso de subasta. Agregó que no es de aplicación el plenario dictado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil *in re* “Zorz, José M. y otros c/ Gandolfo, Nelly D” por el transcurso del tiempo, del que pueden derivar múltiples inconvenientes en relación al precio a abonar. ----------

----- II.- Que la adquisición en subasta judicial está sometida a la regulación procesal y en ella se conectan elementos del derecho ritual con otros de carácter sustantivo. Sin embargo, ha de prevalecer en cada caso las reglas que conciernen a cada aspecto del *iter* que se inicia al ordenarse la subasta y culmina con el perfeccionamiento de la venta, alcanzándose a través de un acto complejo. ----------

---- Para que la venta judicial se declare "perfeccionada" debe haberse aprobado el remate, pagado el precio o la parte correspondiente, si se hubieran otorgado facilidades, y realizado la tradición del bien a favor del comprador. En ese orden, dentro del plazo de cinco días de aprobado el remate, el postor adjudicatario está obligado a integrar (depositar) el importe del precio (al contado), pues si no lo hace, y no invoca "motivos fundados" para obtener la suspensión del plazo perentorio, se debe ordenar una "nueva subasta" en los términos del art. 586 del CPCC. El supuesto de postor remiso implica entonces que una primera subasta se haya concretado, que haya sido aprobada por el Juez, que la obligación de pagar el precio se tornó exigible y que el comprador no cumplió, impidiendo así que la venta se formalice (conf. CACyC Azul, sala II, 08/05/2008, "Municipalidad de Olavarría c. Reyes, Néstor y otro", LLBA 2008, agosto, 763 - cita online: AR/JUR/3857/2008).----------

Por su parte, la aprobación del remate tiene por finalidad que el Juez verifique el cumplimiento de los requisito formales que hacen a la regularidad y validez del acto y fija

el momento en que las deudas comienzan a coexistir y es desde entonces que se puede producir la compensación. El paso inmediatamente posterior al dictado de la resolución aprobatoria del remate consiste en que el comprador deposite en el plazo de cinco días el importe del precio que corresponda abonar al contado o bien practique la liquidación correspondiente en caso de pretender compensar su crédito por detentar el carácter de ejecutante (conf. Areán Beatriz, en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los código provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, dirigido por Elena I. Highton, Beatriz A. Areán, Ed. Hammurabi, Tomo 11, p. 397). ----------

---- Si bien existen algunas excepciones en jurisprudencia, lo cierto es que dicho plazo tiene carácter perentorio, en tanto el art. 157 del CPCC le asigna este carácter como principio general. Máxime en la consideración que el art. 586 del CPCC es rígido en cuanto a las consecuencias de la falta de pago en término, al establecer que vencido el mismo el Juez “ordenará” una nueva subasta, sin necesidad de petición de parte ni sustanciación alguna. Dicha sanción se encuentra contemplada, precisamente, a fines de evitar que la integridad del precio se vea afectada por maniobras dilatorias y abusivas del comprador (conf. CNCiv., Sala A, 05/08/1989, LL, 1990-A-222). Ello, incluso fue dicho así en un caso donde transcurrió más de un año desde la aprobación de la subasta cuando se intentó realizar el pago, habiendo sufrido la moneda en ese lapso una importante pérdida del valor adquisitivo (conf. CNCiv, Sala B, 12/03/1990, JA, 1990-III-175), siendo que en autos el plazo transcurrido entre la subasta y el depósito de fs. 459 fue de nueve meses y de más de once años a la fecha. ----------

----- Así, el art. 587 del CPCC no reconoce los derechos del adquirente al postor remiso en razón de que la aprobación del remate aún no ha hecho nacer en cabeza del adjudicatario los derechos del comprador, sino solo cuando pague el saldo de precio. Por tanto, no puede decirse que el contrato de compraventa queda resuelto recién con el auto que ordena un nuevo remate, ya que no puede operar tal efecto sobre un contrato que no se encuentra perfeccionado. La resolución judicial que ordena una nueva subasta tiene como presupuesto que la compraventa ya queda resuelta por estar el adjudicatario incurso en la situación de postor remiso (conf. CNCom, Sala C, 16/12/1977, Lexis, n° 11/27/27444; CNCom, Sala C, 15/02/1978, Lexis, n° 11/27985, citados por Arean Beatriz, en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los código provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, dirigido por Elena I. Highton, Beatriz A. Areán, Ed. Hammurabi, Tomo 11, p. 502). ----------

---- Asimismo, tampoco es necesario para la procedencia de una nueva subasta la declaración expresa de postor remiso del adquirente, bastando a tal fin que el pago no se hubiere verificado en el plazo legalmente previsto y que, en su caso, aquél no justifique razonablemente la demora, como sucede en este caso. La culpa del postor se configura simplemente con el estado de mora derivado de no completar el precio adeudado, sin razones atendibles que lo justifiquen (conf. CNCiv, Sala I, 18/07/1997, SAIJ, sum.

C0040337).----------

---- En el *sublite*, además de la extensión injustificada del trámite, se da la particularidad que el acreedor es el adquirente en subasta, lo que motiva a considerar que éste se encontraba en perfectas condiciones para conocer el plazo de pago y el monto correcto que debía abonar. ----------

---- Este doble carácter de acreedor/adquirente, además, es el que impide aplicar en el caso el plenario “Zorz” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en tanto allí —más allá que no es aplicable obligatoriamente en esta jurisdicción y la sustancial diferencia en los plazos demorados en aquel caso respecto del presente— se trató de un supuesto donde la persona del ejecutante difería del comprador. En aquel caso, fue posible atribuir al acreedor una falta de control e impulso del trámite que habilitó al comprador a pagar, aunque sea tardíamente, mientras que en autos la misma persona asumió ambos roles y, por tanto, la demora en hacer el pago es de su entera responsabilidad. ----------

---- III.- En conclusión, deberá confirmarse la sentencia recurrida, imponiéndose las costas al apelante vencido (art. 70 del CPCC). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido en el incidente, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios del Dr. C. J. H. M., letrado patrocinante del Sr. B. F., en 8 JUS (arts. 5, 6, 7, 13 y 32, ley XIII Nro. 4). ----------

---- Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

------ CONFIRMAR la Sentencia Interlocutoria Nro. 110/2019 de fs. 499/500, en todo aquello que fuera materia de agravios. ----------

------ IMPONER las costas al apelante vencido. ----------

------- REGULAR los honorarios del Dr. C. J. H. M. en la suma equivalente a 8 JUS.

------- DEJAR constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y por hallarse en uso de licencia el restante vocal de Sala (arts. 7 y 8 de la ley V Nro. 17).----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------