000626/2024

Comodoro Rivadavia, veintiocho de noviembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“S. D. P. J. Y P. D. P. Y G. P. D. L. P. A. en autos: “E. C. S. P. S.R.L. s/ QUIEBRA” (Expte. Nº 11/2021) s/ INCIDENTE DE APELACION ART 252 CPCC”, Expte. Nº 626/24,** venidos del Juzgado de Ejecución Nº 1 (Expte. Nº 473/24).

I. Llegan las presentes actuaciones a esta instancia, por haber interpuesto el adquirente en subasta S. P. J. y P. del P. y G. P. D. L. P. A., mediante escrito ID 1533960, recurso de apelación contra la resolución dictada el 06/06/24.

La decisión cuestionada resolvió, “sin perjuicio de la validez formal del remate”, no aprobar la subasta del Lote 4 (integrado por el inmueble identificado como Lote Nro. 1 Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula (03-6) X., Superficie 5.718,02 m2; y del inmueble identificado como Lote Nro. X. Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula X., Superficie de 2.666,03 m2, en aras de evitar perjuicios mayores a la masa concursal.

Ello por cuanto el precio obtenido de $140.000.000, resulta notoriamente exiguo en relación al mercado inmobiliario local considerando la información brindada por los organismos oficiados. Destacó que el precio obtenido en subasta no llega a cubrir un veinticinco por ciento (25%) de la estimación presentada por el Colegio de Corredores Inmobiliario de Chubut, ni al cuarenta y cinco por ciento (45%) de lo

estimado por la Cámara Inmobiliaria de Comodoro Rivadavia, lo que claramente conduce a la conclusión de inexistencia de precio en el remate. Estimó oportuna la falta de aprobación porque tal acto aún no estaba aprobado ni integrado el saldo de precio ni se hizo tradición formal de la cosa.

Luego de citar jurisprudencia referida a la nulidad de subasta, entendió que la nueva instancia de remate se fije con una base que garantice una mejora para los acreedores de la masa fallida y consideró razonable una base equivalente al 40% de la menor tasación informada en autos. Ordenó el reintegro al adquirente en subasta la suma abonada en concepto de seña, decretó nueva subasta con una base de $144.000.000 y designó nuevo martillero.

II. En su memorial ID 1559612 la recurrente se agravia por cuanto se decidió de modo arbitrario y contrario a derecho no aprobar la subasta, afectando derechos patrimoniales y transgrediendo principios elementales del procedimiento, violentando el debido proceso.

Precisa como agravio la inexistencia de precio vil, los falsos y extemporáneos parámetros de ponderación utilizados por el magistrado. Entiende resulta evidente e inaceptable la ponderación efectuada para calificar como precio vil al obtenido en la subasta, más aún cuando por su responsabilidad dilató la aprobación por 7 meses.

Expone que la única manera de analizar el precio de la subasta es contextualizando, o sea en tiempo y espacio y tener en cuenta que se celebró el 10/11/23 y

que antes de concluir el mes estaba realizada la rendición de cuenta.

Critica que lo decidido atenta contra la seguridad jurídica sin fundamento válido alguno. Al día de la subasta el precio equivalía a U$S383.036,93, tipo de cambio BNA, y no existía base por decisión del juez –resuelta en dos oportunidades- y el importe que resultó de la puja resulta ser superior al que se establece ahora como base. Cita antecedentes jurisprudenciales.

Dice que cualquier disminución de lo que eventualmente puedan llegar a percibir los acreedores de la fallida es pura y exclusiva responsabilidad del magistrado por su demora en la aprobación de la subasta, pero jamás puede considerarse que existió causa alguna para la no aprobación de una subasta fijada sin base en la que existió puja y que el propio magistrado presenció.

Entiende que para considerar si existió precio vil deben ponderarse las variables económicas existentes a la fecha de la subasta, con una cotización dólar a $365.50 para la venta; que la puja comenzó con la suma de $6.000.000 y la oferta máxima fue la de su parte de $140.000.000. La falta de aprobación de la subasta hizo que se desvalorizara la suma ofrecida, pero ello no puede ser causa justificante de la no aprobación de una subasta que se llevó a cabo siguiendo el procedimiento impuesto por el magistrado. Se excedieron los plazos para resolver y luego se pretende perjudicar al adquirente.

Advierte que el 29/11/23 el martillero Q. efectuó la rendición de cuentas, la que requería un análisis y

aprobación inmediata que no ocurrió y tampoco siguió el mismo criterio para los otros bienes subastados, no pidió tasación alguna y aprobó sin más la subasta. Los bienes –equipos p.- tenían un precio de mercado casi tres veces superior al del inmueble.

Alega que el a quo ha violentado el debido proceso, ha desconocido que la preclusión procesal también se le aplica, como la doctrina de los actos propios, y lo más grave, ha puesto en crisis todo el sistema de subastas judiciales, puesto que de confirmarse esta decisión nadie participará en adelante en los remates judiciales. Se atentó contra el principio de seguridad jurídica que la justicia debe garantizar y no trasngredir.

Critica que luego de alegar precio vil, el juez fije una base de $144.000.000, apenas $4.000.000 superior al precio obtenido y siete meses después, con una cotización dólar de $918. El 40% de la cotización que valora de U$S360.000 arroja un valor de U$S144.000, que si se multiplica por la cotización al 06/06/24 arroja la suma de $132.192.000, o sea inferior al importe ofertado en la subasta de $140.000.000.

El sentenciante forzó los números y cotizaciones para intentar justificar su dilatada decisión y fija un precio base superior a lo ofertado, pero ni forzando los números puede justiciar una base de $144.000.000, fijada con el solo fin de perjudicarla y justificar su mora.

Destaca que el 14/07/23 se ordenó la subasta sin base y ante el pedido efectuado mediante escrito ID 122774 del 19/09/23 para que se realice con precio base, se resolvió tener presente lo previsto en el primer párrafo in fine del art. 208 Ley 24.522. La resolución ahora cuestionada se contrapone con lo dispuesto por el citado artículo y precluyó para el juez la posibilidad de ordenar una nueva subasta.

Sostiene además, que quedó demostrado que también se transgredió la doctrina de los actos propios ocasionándole un perjuicio concreto a su parte, el martillero y a todos los acreedores por el excesivo tiempo transcurrido, sin justificación alguna.

Precisa también que la resolución violenta el principio de seguridad jurídica que deben resguardar los magistrados, y resulta arbitraria la misma pues se tomó de oficio y el síndico no formuló ninguna objeción a la realización de la subasta sin base y tampoco pidió que no se aprobara la misma.

Relata los proyectos y actividades llevados a cabo por el S. y pone en conocimiento que con el asesoramiento de la Universidad de San Andrés ordenó el diseño de los talleres del colegio en el lote adquirido en subasta, siendo un lugar óptimo debido a que se encuentra en la zona del Colegio. De confirmarse la resolución, se afectará un proyecto de desarrollo de la comunidad en su conjunto que no tiene fines de lucro. Peticiona se revoque la sentencia y se ordene aprobar la subasta.

Corrido traslado de ley, no es contestado por la Sindicatura.

III. De las constancias de autos, surge que mediante sentencia dictada el día 03/03/21 (h 96/100), se declaró la quiebra de E. C. S. P. S.R.L. y se dispuso –entre otras medidas- el desapoderamiento de sus bienes y entrega al Síndico.

El 14/07/23 se decretó la subasta singular de los bienes de la fallida, sin base y al mejor postor, en atención a lo dispuesto por los arts. 203, 204, 208 y 261 de la Ley 24.522.

El 19/09/24, mediante escrito ID 1227774- la fallida consideró que la venta de los inmuebles debería concretarse con base en su precio, fijándola en relación a su probable valor de mercado, para así poder asegurar la cobertura razonable de los créditos que componen la masa de acreedores, por tratarse de bienes de considerable importancia y teniendo en cuenta la cuantía y volumen de los créditos verificados; y el juez de grado proveyó el 25/09/23 tener presente lo previsto por el art. 208, 1er parr. in fine, de la Ley 24.522.

El 10/11/23 el martillero designado J. A. Q. subastó sin base y al mejor postor los bienes integrantes del LOTE 4: Lote Nro. 1 manzana X. Partida Inmobiliaria X. Matrícula X. Superficie 5.718,02 m2 y Lote Nro. X. Manzana X. Partida Inmobiliaria X. Matrícula X. Superficie de 2.666,03 m2, resultante adquirente S. P. J. P. del P. y G. P. de la P. A. por la suma de $140.000.000. El día 29/11/23 se presentó la rendición de cuentas y ante ello el juez el 14/12/23 ordenó como medida de mejor proveer y atento el resultado de la subasta, oricio a la Cámara Inmobiliaria

de Comodoro Rivadavia y al Colegio de Corredores y Martilleros de Chubut, a efectos de que informen una estimación del valor de mercado del metro cuadrado de un inmueble ubicado en zona urbana (B° Pte. Ortiz) de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

Recepcionadas las respuestas a su requerimiento, el día 06/06/24 dictó la resolución objeto del presente análisis e impugnada por el adquirente en subasta, conforme agravios expuestos precedentemente.

IV. Ingresando a la revisión propuesta y a los fines de decidir si resulta correcta la decisión del juez de grado de no aprobar la subasta por considerar "vil" el precio obtenido, hemos de valorar en primer lugar que la misma fue ordenada sin base y ante la petición de fijarla por la fallida, no se admitió y se hizo tener presente las disposiciones del art. 208 de la Ley Concursal.

No obstante ello corresponde evaluar si resulta irrisorio el precio obtenido.

Tal como menciona el magistrado en los antecedentes invocados en su resolución, la jurisprudencia es conteste en declarar la nulidad de la subasta no solo cuando existe precio vil, sino también cuando el acto carece de requisitos esenciales, dado que las nulidades deben interpretarse de modo restrictivo.

Es mayoritaria la opinión que sostiene que no se admite la nulidad de la subasta, a causa del bajo precio obtenido. Pero esto no significa que siempre sea inadmisible la invalidez por este motivo, sobre todo cuando causa un perjuicio (Maurino: Subasta Judicial, p.298, Astrea 2010).

Así, se ha sostenido que la manifiesta desproporción entre el valor del inmueble y el importe obtenido en el remate, permite calificar al precio obtenido de vil e irrisorio.

En el caso bajo análisis, y a fin de valorar el precio de venta en subasta al 10/11/23 en $140.000.000, tomaremos en cuenta, tal como sostiene la recurrente, que a dicha fecha y tomando la cotización dólar venta del Banco Nación Argentina ($365.50), la suma obtenida en dicha moneda correspondía a U$S383.036,93, importe superior a la valuación realizada el 26/04/24 (U$S360.000) y que toma en cuenta el a quo para fijar la nueva base.

Sabido es que nuestro país, no solo ha tenido una inflación elevada en los últimos años –precisamente 2023 y 2024, sino que también ha sufrido una fuerte devaluación de la moneda (noviembre/23: 8.20% diciembre/23: 114.22% y desde nov/23 a junio/24: 248%). Por ello, la valoración del precio de venta obtenido ($140.000.000) no será el mismo tomando en cuenta el valor dólar al 10/11/23 (U$S383.036,93), al 26/04/24 (U$S156.599,55), al 06/06/24 (U$S152.505,44), o a la fecha de presente resolución (U$S138.820).

Resulta contradictoria la resolución del magistrado que toma en cuenta una valuación realizada en dólares estadounidenses cinco meses posteriores a la realización del acto y que resulta inferior al precio obtenido en la subasta, si se convierte la suma a la misma moneda.

Desde esta perspectiva, no puede constituir razonamiento válido para no aprobar la subasta, la conversión realizada cinco meses después, con el único

argumento de haberse obtenido un valor exiguo en relación al mercado inmobiliario local.

Ello, además de no resultar correcto conforme conversión realizada, produciría un perjuicio y no un beneficio para los acreedores de la masa, tener que realizar un nuevo remate, con los gastos que ello irrogaría, advirtiendo que resulta ínfima la diferencia de la base ahora determinada en $144.000.000.

La fallida peticionó una determinación de base dos meses antes de la fecha de la subasta y le fue denegada, por lo que mal se puede luego de realizada la misma y con la obtención de una suma importante, determinarse un nuevo precio.

Por otra parte, señalamos que no puede alegarse precio vil, cuando en la misma resolución se reconoce la validez formal del remate referido, el que se realizó en presencia del mismo magistrado y no se denunció irregularidad alguna.

La decisión de considerar formalmente válido el remate pero no aprobarlo por ausencia de un elemento esencial como es el precio, es contradictorio en sus propios términos.

Asimismo, el precio vil debe ser ponderado en el contexto de un proceso de liquidación en una quiebra, en el que no se pudo vender la empresa como unidad, y se ha procedido a la venta singular y sin base (arts. 204 y 208 LCQ).

El juez decidió optar por la venta singular y sin base (art. 208 LCQ) y luego al pedirse su aprobación, modifica las reglas y no aprueba la subasta.

Martorell dice: “Dada la amplitud de facultades conferidas al juez por la Ley Concursa (art. 274) cabe

a éste ordenar el procedimiento y arbitrar medidas pertinentes para una mejor enajenación de los bienes. El juez debe resolver el modo de liquidación teniendo en cuenta las características de los bienes que componen el activo. La modalidad de venta singular por subasta reglada en el art. 208, LC, constituye el medio habitual de enajenación de los bienes de la masa (Ley de Concursos y Quiebras comentada, Tomo V p. 296, La Ley 2012).

En virtud de lo analizado, corresponde admitir el recurso de apelación interpuesto por la adquirente en subasta mediante escrito ID 1533960 y revocar la parte pertinente de la resolución del 06/06/24 (quinto párrafo en adelante) que no aprueba la subasta del Lote 4, decreta una nueva subasta singular con nueva base y designa nuevo martillero y en consecuencia APROBAR en cuanto ha lugar por derecho la subasta del Lote 4 (integrado por el inmueble identificado como Lote Nro. 1 Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula X., Superficie 5.718,02 m2; y del inmueble identificado como Lote Nro. X. Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula X., Superficie de 2.666,03 m2, debiendo en la instancia de grado efectuarse la intimación de pago del saldo de precio.

V. Las costas de la Alzada, por no mediar contradicción y por tratarse de una decisión *ex officio*, se imponen por su orden en atención a la naturaleza del pleito (conf. art.69 y cc. del CPr). A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión p. y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada, como asimismo el mínimo

establecido por el art. 32 del citado ordenamiento legal.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar a recurso de apelación interpuesto por el S. D. P. J. y P. del P. y G. P. de la P. A. mediante escrito ID 1533960.

2) Revocar en lo pertinente la resolución del día 06/06/24 que no aprueba la subasta del Lote 4, decreta una nueva subasta singular con nueva base y designa nuevo martillero y en consecuencia APROBAR en cuanto ha lugar por derecho la subasta del Lote 4 (integrado por el inmueble identificado como Lote Nro. 1 Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula X., Superficie 5.718,02 m2; y del inmueble identificado como Lote Nro. X. Manzana X., Partida Inmobiliaria X., Matrícula X., Superficie de 2.666,03 m2, debiendo en la instancia de grado efectuarse la

intimación de pago del saldo de precio.

3) Imponer las costas de esta instancia por su orden conforme considerando respectivo. Regular los honorarios profesionales de los Dres. J. H. P. y E. J. M., conjuntamente, en la suma de dinero equivalente a ocho jus, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara por encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y

existir concordancia en la solución del caso.

SENTENCIA REGISTRADA BAJO EL Nº638 AÑO 2024 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS