



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n° 31.173/2013 (J. 53)

*Autos: “Palamidessi, Hugo Alberto c. Sosa, Marta Josefina y otro s/
Ejecución hipotecaria”*

Buenos Aires, diciembre 27 de 2016.-

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- El coejecutado Alfredo Enrique Azul apeló a fs. 276 la resolución de fs. 274/275 que fijó en U\$S 50.000.- la base de la subasta del inmueble grabado con hipoteca. El memorial de agravios se agregó a fs. 278/279 y su contestación a fs. 281/282.

II.- El artículo 578, in fine, del Código Procesal otorga al juez la facultad de apartarse de la tasación y fijar la base de la subasta en una suma que impida que los bienes sean malvendidos. Para lograr el propósito perseguido por la ley, la ponderación de la base debe efectuarse con un criterio de razonabilidad, ajustando las pautas a la realidad que presenta la vía judicial de venta inmobiliaria, no obstante el valor real de mercado.

Ello así, para hacer factible la realización del bien debe repararse en que la base no puede constituirse en un serio obstáculo para la venta pues la operatoria y las condiciones de compra en el remate judicial no son las mismas que cuando se trata de una operación privada (cfr. esta sala, 4 de octubre de 2009, expte. n° 36.903/04, “Nenicka, Miroslav Antonio c. Fattorini, Carlos s/ Ejecución hipotecaria”). Esta circunstancia, precisamente, es la que justifica que la base por la cual se dispone la subasta usualmente sea inferior al precio de mercado (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Edit. La Ley, Buenos Aires, 2006, T° V, pág. 454, núm. 4).

Lo expuesto permite desestimar buena parte de las críticas ensayadas por el apelante. No basta con afirmar que en comparación con la tasación obtenida a través de una inmobiliaria privada (fs. 269), la



realizada por el martillero a fs. 261 resulta exigua como también lo es la base fijada en función de tal estimación si no se asume aquella realidad; no se objeta que el martillero designado en autos se encuentra autorizado para informar el valor venal o mercado de los bienes a vender (art. 8, inc. b de la ley 20.266); no se acompaña elemento alguno que permita considerar la existencia de un yerro o defecto en la labor cumplida por dicho auxiliar, siendo en este aspecto insuficiente la mera agregación de una tasación por un valor diferente realizada por una inmobiliaria privada; y no se repara en que, como lo destacó el martillero designado, en este tipo de operatorias la venta de un inmueble que -como en el caso- se encuentra ocupado, se hace al contado, sin fecha cierta de toma de posesión y sin garantía de recibirlo en el mismo estado en que se encontraba antes de la subasta (fs. 261 y vta. y 272 vta.), todo lo cual redundando en el menor precio que en este ámbito se logra por la cosa.

En estos términos, fijar la base en una suma muy próxima al valor real, amén de desalentar a posibles interesados, coloca a la subasta en una real perspectiva de fracaso, circunstancia ésta que, de concretarse, perjudica al acreedor y también a los propios ejecutados, que son quienes en definitiva deberán asumir los mayores gastos que se deriven del proceso.

Por estas razones se concluye que en el caso la fijación de la base en la suma de U\$S 50.000.- no resulta desacertada si se considera que ese importe es superior a las dos terceras partes de la valuación real de mercado estimada por el martillero; que, como se vio, no hay razones para apartarse de tal estimación; y que la determinación de la base en cierto monto no significa que necesariamente el bien que constituye su objeto será enajenado en ese importe sino que lo que se busca es atraer a los eventuales interesados para que, partiendo de ese piso y a través de sucesivas ofertas, pueda ser vendido por un precio mayor.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

III.- En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, **SE RESUELVE**: Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 276 contra la resolución de fs. 274/275 e imponer las costas de alzada al apelante vencido. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

La Dra. Castro no firma por hallarse en uso de licencia (art. 34 inc. c) R.L.).

Fdo.: Dras. Ubiedo-Guisado. Es copia de fs. 285/6.

