



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

11505/2018

MEJALELATY, MARIO ALEJANDRO Y OTROS c/ SALAFIA,
MAXIMILIANO ANDRES s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, 11 de diciembre de 2019.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra lo decidido a fs. 203 que dispone fijar la base de la subasta decretada a fs. 177/178 vta. en treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000.-), apeló y fundó sus agravios la parte actora a fs. 204/vta. Corrido el traslado no fue contestado por la ejecutada.

Los agravios de la recurrente giran esencialmente respecto al monto establecido por el Sr. Juez de grado en el decisorio en crisis, por entender que no atiende a las pautas que establece el ritual con relación a las dos terceras partes de la valuación fiscal ni al acuerdo de las partes obrante a fs. 40/41. Asimismo, peticiona se fije la base en dólares estadounidenses a fin de proteger el crédito y al activo subastado (ver fs. 204).

II. En lo que concierne a la cuestión venida a conocimiento, cabe señalar que, en principio, el inmueble hipotecado debe ser rematado con la base fijada en el contrato de mutuo (conf. Colombo Carlos J y Kiper Claudio M, “Ejecución Hipotecaria”; La Ley; 2da Ed. Actualizada y ampliada; marzo de 2005; pág. 619 y sgts.). En efecto, debe respetarse el convenio en el cual las partes acordaron la base del remate, aunque estuviera expresado en dólares estadounidenses, ya que debe estarse al principio de autonomía de la voluntad consagrado en el art. 1197 del Código Civil derogado y en los arts. 958 y 2651 del Código Civil y Comercial de la Nación (conf. CNCiv., Sala C, r157.495, 10/11/1994, La Ley, 1995-C, 667).



No obstante ello, en virtud de lo previsto por el art. 578 2do párrafo del Código Procesal el juez tiene la facultad de apartarse de lo estipulado por las partes en el convenio determinativo de la base del remate, fijando una suma que impida que los bienes sean malvendidos o bien, que por lo elevado, obstaculice la efectivización de la venta (conf. esta Sala, 1995/09/11, LL, 1997-C, 965; 39.545-S).

Es que la operatoria y las condiciones de compra en un remate judicial son totalmente distintas de las que tienen lugar cuando se trata de una venta particular, de manera que, la base por al cual se dispone el remate es usualmente inferior al precio real de mercado. Ello no quiere decir que la base se fije en una suma que induzca a que los bienes se malvendan, pero tampoco debe fijarse en un valor que, por lo elevado, genere mayores gastos, demoras y un inútil despliegue jurisdiccional a raíz del fracaso del remate por falta de postores (conf. conf. CNCiv., Sala H, r. 195.720, del 18/9/1996; íd., Sala C, r. 343.227, del 02/5/2002).

Por otra parte, en cuanto cuestiona la base del remate en moneda nacional, no puede soslayarse que, frente a la actual situación de restricción cambiaria (conf. Comunicación “A” 6815 del Banco Central de la República Argentina, del 28 de octubre de 2019), en la que se encuentran involucrados intereses colectivos de carácter económico y social, su fijación en moneda foránea, tal como fue pactado por las partes, vería afectado el dinamismo propio de la concreción de la venta del inmueble, por lo que el juez debe adoptar las medidas necesarias a fin de que no se obstaculice su concreción.

En cuanto al monto fijado en el decisorio, considerando las características del inmueble que da cuenta el informe del martillero (ver fs. 193/200), como así también que se trata de un departamento semipiso de 148 metros cuadrados de superficie cubierta y 30 metros cuadrados de superficie semicubierta ubicado en una zona de exclusiva de la Ciudad (Puerto Madero), entendemos que





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

el guarismo establecido por el Sr. Juez de grado como base para la subasta resulta razonable, máxime que, como es sabido, no implica necesariamente que el inmueble deba inexorablemente ser vendido en ese precio, sino que sólo representa un piso a partir del cual partirá la puja en el acto del remate, pudiendo ser motivos de corrección en caso de que se frustre la venta; razón por la cual no se advierte la existencia de gravamen irreparable al apelante (esta Sala, *in re* “Banco del Buen Ayre S.A. c/ Capalbo, Rubén Edgardo y otro s/ ejecución hipotecaria”, expte 30.220/1998, del 17 de octubre de 2019).

III. En razón de lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: confirmar la resolución de fs. 203, con imposición de las costas de alzada por su orden en razón de no haber medido oposición (art. 68 del Código Procesal).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y devuélvanse las actuaciones a la instancia de grado.

Gabriela M. Sclarici

Beatriz A. Verón

Patricia Barbieri

