



Poder Judicial de la Nación  
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

SALA D

6904/2010/1/CA1 ESTARELLAS, CESAR EDUARDO C/ LO  
IACONO, OSVALDO JOSE S/EJECUTIVO S/ INCIDENTE DE  
EJECUCION

Buenos Aires, 25 de febrero de 2016.

1. El ejecutado apeló (\*) en fs. 216 la decisión de fs. 197/200 que rechazó el incidente de redargución que promoviera respecto de una diligencia de constatación; y (\*\*) en fs. 218 la resolución de fs. 204/206 que desestimó su impugnación y aprobó la base de la subasta oportunamente decretada en la causa.

Los memoriales de fs. 222 y fs. 224/225 fueron respondidos por el ejecutante en fs. 227/229 y en fs. 231/232, respectivamente, quien solicitó la imposición de multa a su contrario.

2. Debe comenzar por mencionarse con relación al recurso de fs. 216, que –como ya tuvo ocasión de considerarse (fs. 133/135 pto. 2 ii)– la admisibilidad de toda apelación se encuentra condicionada a que la resolución cuestionada genere agravio para el recurrente, pues –de otro modo– no existe interés jurídicamente tutelable (arg. art. 242, Código Procesal).

Y en el *sub lite*, como el propio apelante se encarga de precisar que la supuesta falta de coincidencia entre la constatación efectuada (que describe un baño de servicio clausurado que no se menciona en similar diligencia realizada en otra causa) ha contribuido a *elevantar la cotización del inmueble* (fs. 222 vta.),



no se alcanza a comprender ni tampoco ha sido debidamente esclarecido cuál es el gravamen que se sigue de esa situación para el interesado; por lo que, en tales particulares condiciones, la proposición recursiva habrá de desestimarse; con imposición de los gastos causídicos a cargo del recurrente, en su condición de vencido (art. 68, Código Procesal).

3. Y algo similar ocurre con la restante apelación vinculada con la base de la subasta.

En efecto, es que, tratándose de una operación autorizada por la normativa específica en la materia, la tasación es una actividad propia de la profesión del martillero (art. 8° b, ley 20.266; CNCom, Sala E, 8.9.06, “Inversiones Juan Bautista Alberdi SRL c/Fleitas, Juan s/ ejecutivo”; Gozaini, O. A., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Buenos Aires, 2002, t. III, p. 210).

De modo que, como regla y a falta de cuestionamiento en oportunidad de su designación, debe partirse de considerar que el martillero es la persona idónea, capacitada y especializada para efectuar la tasación y que, por tanto, su estimación constituye –en principio– el parámetro esencial para fijar la base del remate (en similar sentido, esta Sala, 13.11.12, “Banca Nazionale del Lavoro S.A. c/ Le Radial S.R.L. y otros s/ ejecutivo”).

Además, cabe destacar que –en rigor– esa labor no es el producto de una tarea científica, pues no se requiere la exposición y desarrollo de operaciones intelectuales demostrativas de la conclusión alcanzada, sino que se trata de una opinión fundada en los conocimientos que aquél obtuvo a través de su experiencia y que eventualmente el propio auxiliar puede reforzar con información de terceros (CNCom, esta Sala, 11.12.00, “De Andrés Varela, Gerardo c/ Rentautos S.A. s/ ordinario”).

En el caso, se advierte que, tras dar cuenta de las características y estado físico de los unidades en cuestión, el martillero especificó –según su criterio– cuál era la base de la subasta (fs. 153 y 155), y ese es el monto que terminó siendo adoptado en la resolución apelada (fs. 204/206).



Pues bien, una lectura del memorial pone en evidencia que el recurrente se limita a denunciar de manera genérica que la suma fijada en tal concepto no se compadece con la realidad sin ningún elemento de juicio que la sustente (fs. 224/225), cuando es sabido que en estos casos quien introduce una impugnación de ese tenor tiene que ilustrar, con material suficiente y conducente, cuáles son los parámetros *reales* que permiten formar un criterio distinto al propuesto por el martillero (en similar sentido, esta Sala, 22.11.07, "Seminario, Simón Antonio s/ quiebra"; CNCom, Sala A, 3.11.05, "Panacom S.A. c/ Jorge, Mario Héctor s/ ejecutivo", entre otros).

Y en este punto, cabe recordar que la fijación de la base para la subasta no implica necesariamente que los bienes sean vendidos en ese precio, sino que ese es el piso desde donde partirá la puja en el acto del remate, con lo cual –incluso– no queda claro a este momento si existe o no real gravamen irreparable para la apelante (arg. art. 242, cód. citado; esta Sala, 31.10.11, "Res, Angel Emilio s/ quiebra s/ incidente de venta de inmueble"; 30.7.13, "San Segundo, Carlos Alberto s/ propia quiebra"; y CNCom., Sala E, 10.3.08, "Erbo S.A. s/ quiebra s/ concurso especial promovido por Petus, María", entre otros).

En síntesis, por las razones hasta aquí brindadas, sin dejar de recordar que –en general– con este particular mecanismo de enajenación no se obtiene un precio ajustado a valores de venta por una vía no compulsiva (CNCom, Sala A, 28.12.07, "Banco Patagonia Sudameris SA c/ Or Mazal SA s/ ejecutivo"), habrá de desestimarse también el recurso de que se trata; con imposición de los gastos causídicos a cargo de su proponente, en su condición de perdidoso (art. 68, cód. cit.).

4. Por ello, se **RESUELVE**:

- (i) Rechazar las apelaciones de fs. 216 y 218; con costas.
- (ii) Téngase presente el comportamiento denunciado por el ejecutante respecto de su contrario para la oportunidad prevista en el art. 594 del Código Procesal.



Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13) y devuélvase sin más trámite, confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (art. 36 inc. 1º, Código Procesal) y las notificaciones pertinentes. **Es copia fiel de fs. 238/239.**

**Juan José Dieuzeide**

**Pablo D. Heredia**

**Gerardo G. Vassallo**

**Julio Federico Passarón**

**Secretario de Cámara**

---

*Fecha de firma: 25/02/2016*

*Firmado por: JUAN JOSE DIEUZEIDE, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: PABLO DAMIAN HEREDIA, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: GERARDO G. VASSALLO, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado(ante mi) por: JULIO FEDERICO PASSARON, SECRETARIO DE CAMARA*



#24202178#146911454#20160225094900955