



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

12643/2018 GARCIA, DAMIAN AUGUSTO Y OTROS c/
BURGOS RODA, PIEDADES s/EJECUCION HIPOTECARIA

Buenos Aires, 4 de junio de 2019.- JN

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Contra la resolución de fs. 208/208 vta. que desestimó el planteo de nulidad de la subasta, se alza la ejecutada a fs. 209, quien funda su apelación a fs. 227/229. Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo fue evacuado a fs. 233/234 por la actora.

Reprocha la ejecutada que el magistrado de la primera instancia no ameritó la existencia de los graves vicios denunciados, relacionados principalmente con cambios en la fecha de exhibición del inmueble y el no cumplimiento de recaudos mínimos establecidos en el art. 576 y concs. del CPCCN.

I. En primer lugar es menester recordar que la nulidad de la subasta judicial procede en caso de graves irregularidades que comprometan la actividad jurisdiccional (conf. art.593 del Código Procesal), lo que representa, al decir de algunos autores, un aspecto parcializado y restringido de los supuestos de los artículos 169, 170 y 172 (conf. *Falcón, Enrique M., "Código Procesal Civil y Comercial..."*, t.VI, p.282; *íd. Colombo-Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación..."*, t.V, p.573).

En ese sentido, para invalidar la subasta judicial es requisito esencial que las particularidades del caso se compadezcan con las disposiciones aplicables a las nulidades procesales pues el remate, como acto procesal, está sujeto a los mismos principios que informan la teoría general de las nulidades y condicionan su admisibilidad. Así, es necesario que exista un perjuicio real y concreto para la parte que la invoca, de modo de no decretar la nulidad en el solo interés de la ley. Asimismo, a más del perjuicio que un acto viciado acarrea a la masa de acreedores, no puede soslayarse que se encuentra comprometido el



orden público y el prestigio de la actividad jurisdiccional, al ponerse en tela de juicio la seriedad y transparencia con que debe llevarse a cabo la administración de justicia.

Por consiguiente, tal como lo ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia y la doctrina, rige para la apreciación del planteo que tiende a invalidar el acto, un criterio restrictivo, que obedece al principio general de no admitir meros pruritos formales, a fin de que no se desvirtúe esta venta judicial compulsiva, evitando crear un clima de incertidumbre e inseguridad, contrarios a los que debe inspirar un acto ordenado por el poder jurisdiccional (conf. esta Sala “J”, “Cutrono, Francisco Hugo c/Bang, Seung Ok s/División de condominio”, del 21/06/2011, R.578.160).

En efecto, en materia de nulidad de la subasta el criterio que impera es necesariamente restrictivo, siendo ello “una regla de hermenéutica potenciada” en función de tratar de evitar la conformación de un clima contrario a esta clase de ventas (conf. Maurino, “Nulidades Procesales”, Astrea, Bs As, 1995, p.155), de tener en cuenta la presunción de legitimidad que revisten los actos cumplidos por el funcionario que efectiviza el remate por delegación judicial.

En suma, cuando la nulidad de la subasta judicial en su faz como acto procesal, está sujeta a los mismos principios que informan la teoría general de las nulidades procesales y que condicionan su admisibilidad, para que se declare la nulidad de la misma se requiere la presencia de un vicio que afecte a uno de los recaudos del acto, un interés jurídico, falta de imputabilidad del vicio a quien requiere la declaración y que no exista convalidación o subsanación del acto defectuoso (CNCiv., Sala E, 29/06/2005, “Morano, Graciela M. c/Lizeviche, Antonio”, LL.2005-D, 389). La subasta judicial es un procedimiento de carácter eminentemente procesal, al que se le aplican los presupuestos genéricos de las nulidades. Por ende, impera





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

en esta materia el criterio restrictivo de interpretación de las nulidades procesales, a fin de evitar que se cree un clima contrario a esta clase de ventas. (cfr. Maurino, "Nulidades procesales", pág. 155).

II. En el caso concreto de autos, y tal como lo ha remarcado el Sr. Juez "a quo" en lo que se refiere al cumplimiento de la normativa aplicable referida al trámite de los presentes, se comunicó oportunamente de la subasta decretada en autos al Juzgado Civil N° 39 (ver fs. 133/134 y fs. 137). Asimismo, de los informes de fs. 64/69 y fs. 70/71 no surge la existencia de embargos e inhibiciones.

Por su parte, a fs. 111 vta. pto. 5 se cumplió con el requisito de la publicidad por edictos en el diario "Clarín" y en el Boletín Oficial, actuación que fue consentida por la nulidicente.

Con respecto al precio base de subasta (fs. 132 pto. I), ello también fue consentido por la recurrente, y, a más de importar una mejora de lo pactado en el mutuo (fs. 5), la misma se concretó por un precio mayor (fs. 183 bis), habiendo sido adquirido por un tercero y no por los ejecutantes.

Por último cabe remarcar que a fs. 169 el Juez comercial ordenó se le transfiriera el producido del remate y a fs. 205 emerge que el adquirente en subasta ha abonado la totalidad del precio.

Cabe concluir así que no existen las alegadas irregularidades que hayan afectado o comprometido el normal trámite judicial de la subasta, ni se vio vulnerada la actividad jurisdiccional, así como tampoco emerge una afectación estrechamente ligada a la preservación de los principios básicos que inspiran este tipo de actos, como la transparencia y la seriedad exigibles, donde se encuentra comprometida la fe pública y el concepto de la comunidad sobre la sana administración de justicia.

A tenor de lo explicitado, no han de atenderse los reproches que formula la parte recurrente, pues los planteos efectuados con posterioridad a la subasta relacionados con vicios relativos a actos



preparatorios del acto de remate no resultan sustentables, habiendo sido rechazados oportunamente por el juez de grado (cfr. art. 173 del CPCCN).

Por último, cabe remarcar que el apelante se limita a en su memorial de agravios a reiterar los argumentos ya vertidos en su presentación de fs. 206/207, lo que no constituye una crítica concreta y razonada de lo decidido.

III. Por todo ello, y las consideraciones precedentemente mencionadas, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución de fs. 208/208 vta. 2) Con costas de Alzada al apelante (art. 68 CPCCN).-

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-

