

Ejecucion De Alquileres Fiador Suspension De Subasta Sustitucion De Embargo Deposito Insuficiente

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Fiador. Suspensión de subasta. Sustitución de embargo. Depósito insuficiente

Se confirma el auto que rechazó el pedido de suspensión de subasta y desestimó la sustitución del embargo, al advertirse que la deudora efectuó un depósito que no cubrió -ni de manera estimativa- la totalidad de los rubros por capital, intereses, honorarios y gastos de la subasta, dado que existiendo una condena a pagar una suma líquida, el depósito debe cubrir mínimamente y de manera integral dichos rubros.

Buenos Aires, de marzo de 2017. Y VISTOS: CONSIDERANDO: I. Vienen las presentes actuaciones al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto a f. 455 por la fiadora coejecutada. La referida vía de impugnación fue dirigida contra la resolución obrante a fs. 452/453vta., en cuanto rechazó el pedido de suspensión de subasta y desestimó la sustitución de embargo, con costas a la vencida. El memorial corre agregado a fs. 465/466vta. En dicha pieza de autos la agravada manifiesta que habiendo depositado la suma de dinero que resulta de la liquidación que ella misma practicó, se comprometió a complementar el saldo restante. De tal forma demuestra su intención de cancelar la deuda. Sostiene además que la a quo debió resolver sobre las liquidaciones presentadas en autos y una vez aprobada la que corresponda, dar la certeza para depositar el saldo. En conclusión peticiona que el pronunciamiento recurrido sea revocado, se apruebe la liquidación obrante a f. 423, se suspenda la subasta y se disponga la sustitución de embargo, con el importe depositado. El traslado del escrito arriba reseñado, fue contestado a fs. 468/470.

II. Habiéndose reseñado las constancias relativas al trámite del recurso, nos abocaremos al estudio de la cuestión. En lo que respecta a la suspensión de la subasta, es criterio generalizado que cuando el pedido surge del ejecutado o un tercero con interés suficiente es ineludible la exigencia de demostrar la intención de cancelar la deuda. Pero no cabe duda que, la referida actitud, no debe asentarse en promesas futuras y virtuales, sino en actos procesales actuales e idóneos para lograr aquella finalidad. Por ello esta Sala ha decidido que aun en plena ejecución puede el demandado obtener que se deje sin efecto la subasta de los bienes embargados ya decretada, depositando a la orden del juzgado la cantidad suficiente para responder al capital reclamado, los intereses y las costas. (in re "Fecred S.A. c/ Gonzalez Otelvina s/ ejecución hipotecaria", R 439.898, diciembre de 2005). Asimismo se ha decidido que corresponde rechazar el pedido de suspensión de subasta si las sumas depositadas son prima facie insuficientes por no responder al capital reclamado calculado en la forma establecida en la sentencia, más los intereses fijados y una suma que comprenda los honorarios de los letrados y los gastos de subasta (CN Civ, Sala K Botinari, Marí-a c/ González, G. s/ Art. 250, C.P.C.C., Inc. Civil R.75570, 13/03/08, Sumario N°17856 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). Ahora bien la evaluación de la entidad del depósito efectuado, frente a las sumas reclamadas en la demanda para la suspensión de la subasta, debe ser realizada teniendo en consideración el estado del proceso en el momento en que aquél se practica (CNCiv. Sala "F", 2/11/95, en L.L, del 5/7/96, pág. 6).

III. En la especie el criterio antes indicado aparece notoriamente potenciado, al haberse dictado la resolución de subasta a fs. 412/413vta., habiendo el martillero aceptado el cargo conferido a a f. 414. A la luz de estos principios, la vía recursiva intentada no habrá de prosperar. Es que, a poco que se repare que la deudora ha efectuado un depósito (ver saldo bancario de f. 451), únicamente en concepto de capital e intereses punitivos y en calidad de sustitución de embargo (ver fs. 420vta., puntos II y III), al día 30 de septiembre de 2016 (ver cargo electromecánico de f. 421vta), se percibe que no cubre actualmente, ni de manera estimativa, la totalidad de los rubros arriba detallados (por ejemplo, honorarios, gastos, etc.). De tal forma, existiendo en autos una condena a pagar una suma líquida, por cuanto se establecen los montos por capital, los intereses aplicables y la imposición de costas (ver f. 82), el depósito debe cubrir mínimamente y de manera integral los rubros arriba aludidos. En ese sentido no resulta adecuada la alternativa que propone la recurrente, de aprobar la liquidación primero y recién después depositar la suma de dinero que resulte de aquella, por tratarse de una mecánica contraria a lo que prevén las normas procesales aplicables (arts. 561 o 591, C.P.C.C.).

IV. Por último tampoco correrá mejor suerte el agravio relacionado con la sustitución de embargo. Es que, a partir del dictado de la sentencia arriba mencionada, el embargo trabado en autos reviste la característica de ejecutorio. Implica, por lo tanto, el paso necesario para la continuación del trámite de cumplimiento de una sentencia ejecutoriada (Arazi, "Medidas Cautelares", pág. 69, letra c, Ed. Astrea, Bs.As., 2007). En consecuencia el margen para sustituir la medida cautelar aparece notoriamente disminuido. Es que se trata de una figura aplicable al supuesto del embargo, preventivo o ejecutivo, que se ordena antes del dictado de la sentencia en los procesos respectivos. Por esa vía se busca mantener adecuadamente protegido el crédito sin causar innecesario perjuicio al deudor (art. 203, C.P.C.C.). Todo ello -obviamente- durante el transcurso del trámite procesal hasta la obtención del pronunciamiento final. La situación antes descrita no

se configura en autos y sella negativamente la suerte del recurso. V. Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida (arts. 68 y 69, C.P.C.C.). Por los fundamentos expresados, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución recurrida. Con costas a la apelante vencida. Regí-strese y publí-quese (Ac. 23/14, CSJ). Oportunamente devuélvanse a la instancia de grado encomendándose la notificación de la presente junto con la recepción de las actuaciones (art. 135, inc, 7º, C.P.C.C.). Fecha de firma:

10/03/2017 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI,
JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA

Correlaciones: Kehler, Ricardo Mario c/Mariñas, Karina Evangelina s/división de condominio - Cám. Civ. Com.
Lab. y Min. Santa Rosa - Sala II - 03/11/2015 014405E