

Rechazo De La Accion De Nulidad De Subasta

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Rechazo de la acción de nulidad de subasta Se confirma la sentencia que desestimó la demanda de nulidad de subasta, pues los compradores cedieron sus derechos por la demora en el perfeccionamiento de la compra, por las impugnaciones del actor y no porque hubieran ocultado que compraban en comisión. En la ciudad de La Plata, a dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Negri, Kogan, Genoud, de Lázzari, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 118.783, "Suter, Jorge Francisco contra Ayerua, Juan Ignacio y otro. Nulidad de acto jurí-dico". ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó la sentencia de primera instancia que, oportunamente, desestimara la demanda autónoma de nulidad de la subasta (fs. 372 vta.). Se interpuso, por los actores, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 397/407 vta.). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I. 1. El señor Jorge Francisco Suter inició acción autónoma de nulidad de acto jurí-dico contra Juan Ignacio Ayerúa, Marcelo Constantino y Guillermo Ramón Irastorza, en razón de que les imputaba a los dos primeros haber adquirido en comisión el campo de su propiedad, que había sido subastado en el expediente "Banco de la Pampa contra Suter, Jorge Francisco. Ejecución hipotecaria", en violación de lo dispuesto por los arts. 582 del Código Procesal Civil y Comercial y 3936 del Código Civil (fs. 14/23 vta.). Corrido el traslado de ley se presentaron a contestarlo Guillermo Ramón Irastorza (fs. 44/55 vta.), Marcelo Constantino (fs. 65/73) y Juan Ignacio Ayerúa (fs. 96/103 vta.). Posteriormente se denunció el fallecimiento del actor y comparecieron su cónyuge supérstite, Margarita Catalina Izaguirre y los hijos del causante: Augusto José, Alejandro José, Paula María y Federico José Suter (fs. 174), quienes fueron tenidos por parte (fs. 175). Se abrió el juicio a prueba y se dictó sentencia rechazando la demanda promovida e imponiéndole las costas a los accionantes (fs. 317/324). Tal pronunciamiento fue apelado por estos últimos (fs. 333), quienes presentaron el correspondiente memorial (fs. 341/351 vta.), el cual fue respondido por los demandados (fs. 353/356 y 357/362 vta.). 2. A su turno, la Cámara confirmó la sentencia de primera instancia. Para decidir de esa manera y luego de dejar aclarado que la cesión de acciones y derechos era oponible -diferenciándose así- del criterio sostenido por la magistrada actuante de grado anterior-, consideró que los demandados no habían adquirido en subasta con el deliberado designio de negociar posteriormente sus derechos valiéndose de la cesión que luego efectuaron y así- eludir la individualización del comitente, en razón de que ese negocio se había realizado un año después de la celebración de la subasta, despejando de esa manera la existencia de una maniobra defraudatoria al art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial, reformado por la ley 11.909 y cuyo propósito había sido evitar la intervención de postores especuladores (fs. 368 vta./369). Agregó que resultaba verosímil la explicación suministrada por los reclamados en el sentido de que la demora producida en el perfeccionamiento de la compra ante las impugnaciones deducidas por el propio actor respecto de la subasta los hizo desistir de la adquisición y por ese motivo habían optado por negociar sus derechos (fs. 369). Reconociendo que la jueza de grado anterior había declarado inoponible la cesión de derechos que habían realizado Constantino y Ayerúa a favor de Irastorza y que había hecho saber que la inscripción de dominio del bien, por vía judicial, sólo se autorizaría a quien había resultado ser adquirente del inmueble, configuró la motivación para que se celebrara, posteriormente, con el señor Irastorza el boleto de compraventa (fs. 369 vta.). Estableció, entonces, que la concertación de ese último negocio jurí-dico lejos estaba de constituir la violación de la ley o el alzamiento a lo decidido por la magistrada de grado anterior o una estafa procesal, sino que configuraba la adecuación de las partes a la ley y a lo dispuesto en el expediente (fs. cit.). Sostuvo que frente a la exorbitante aplicación del art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial -pues consideraba a contrario sensu de lo decidido por la jueza de primera instancia que la cesión de derechos era oponible- no había duda acerca de que era la compraventa del inmueble el modo de sortear el valladar por la inoponibilidad decretada (fs. 370). Resaltó la Cámara que era un exceso que los compradores en subasta no pudieran negociar sus derechos cuando había quedado demostrado que no existían serios y concluyentes indicios acerca de la existencia de la intención de eludir lo dispuesto en el art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial para evitar la presencia de un comitente (fs. 370 y vta.). Expresó también que no se había elegido, para sortear la prohibición de la norma, una forma contractual válida (compraventa de cosa ajena o sujeta a condición), ya que si así- se lo consideraba se estaría aceptando que la resolución que había declarado inoponible la cesión de derechos a favor de Irastorza forzando a los postores a consolidar el dominio

en sus cabezas, les estaba impidiendo, además, transmitir el dominio una vez que lo tuvieran, agregando que ninguna valla impidió a los adjudicatarios comprometer la futura transmisión del dominio a quien desearan y no era relevante que los compradores utilizaran el dinero que el propio cesionario había depositado en su oportunidad para saldar el precio, ya que no hacía a la cuestión la fuente de financiamiento de los compradores (fs. 371 y vta.). Consideró que no podía dejarse de señalar que los apelantes se habían desentendido de las constancias concretas del expediente de ejecución, en el cual obraban los pormenores del remate y del que surgía que el acto de la subasta se había desarrollado con entera normalidad y con numerosos postores interesados, siendo la única perturbación causada por la intervención del hijo del actor -Augusto José Suter- como surgió del acta de fs. 426/427 y de la resolución dictada por esa Cámara a fs. 521/523 (confirmó la sentencia de primera instancia que había rechazado la nulidad de la subasta; fs. 371/372 vta.). Puntualizó que los apelantes no habían puesto tampoco en evidencia la actitud oportunista y especulativa de los adquirentes en subasta cuando éstos habían intentado negociar sus derechos recién al año de realizado el remate y cuando el trámite de su perfeccionamiento se hallaba atascado por las impugnaciones planteadas por el actor y su hijo, las que además, habían sido desestimadas, consintiendo por otro lado en que aquéllos devinieran adjudicatarios definitivos a tenor de la resolución que había dispuesto la inoponibilidad de la cesión, con lo que los objetivos del art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial de garantizar la regularidad de las subastas y evitar la evasión fiscal se encontraban cumplidos en la especie (fs. 372 y vta.).

II. Se agravan los recurrentes, sucesores del actor, denunciando la violación de los arts. 384 y 582 del Código Procesal Civil y Comercial y 3936 inc. c) del Código Civil y la configuración del absurdo. Sostienen que las infracciones legales se conforman cuando se consolida la utilización "torcida" (sic) de las disposiciones de la compraventa para superar la prohibición que contienen las normas infringidas, que impiden la negociación de los derechos adquiridos en la subasta con anterioridad a que se consoliden en cabeza del adquirente real mediante la aprobación del remate y el pago del saldo del precio (fs. 401). Encaminada su queja a la demostración del absurdo, agregan que:

- a) los adquirentes tenían en el acto de la subasta el deliberado designio de negociar sus derechos, ya que obra en el expediente penal tramitado en la justicia federal que ninguno de los dos compradores tenía, a la fecha ni posteriormente, forma de pagar el saldo de precio ni capacidad para fondearse en el sistema financiero, prueba esta última que fue desatendida por los sentenciantes (fs. cit.);
- b) la cesión de derechos fue celebrada un año después de la realización de la subasta porque el planteo de nulidad de ese acto en el expediente de la ejecución provocó que se dejara en suspenso la obligación de pagar el saldo de precio, y el propósito de los adquirentes de negociar sus derechos en aquel momento, destacando que si se omitiera ese período sería coetánea la subasta con la cesión (fs. 401 vta.);
- c) a diferencia de lo que sostiene la alzada, en infracción a lo que dispone el art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial, se ha probado en el expediente que la venta posterior a la subasta se había concretado para sortear la prohibición legal de negociar los derechos adquiridos antes de que se consolidaran en cabeza de los compradores en remate; y no como consecuencia del cumplimiento de lo dispuesto por la jueza de primera instancia que al declarar inoponible la cesión de derechos ordenó la escrituración previa a nombre de los adquirentes en subasta (fs. 401 vta./402) y
- d) los compradores pagaron el saldo del precio con el dinero del tercero con quien negociaron el inmueble, quedándose ellos con una diferencia en su beneficio que es el lucro indebido y el propósito especulativo que el legislador quiso impedir, por lo que la compraventa es nula por fraude a la ley y nulo el pago del precio del remate con el dinero proveniente de ese negocio (fs. 402 vta.).

Por último, reiteran su planteo impugnatorio sostenido sobre la concreción de una maniobra especulativa por parte de los adquirentes en subasta, transcribiendo los párrafos de la sentencia que consideran contrarios a las constancias de la causa y relatando, además, el iter procesal desarrollado en el expediente de la ejecución hipotecaria que consideran revelador del fraude al art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 403/407 vta.).

III. El recurso no prospera. Los apelantes impugnan la decisión del a quo pretendiendo que se declare la nulidad de la subasta, pues consideran que se ha configurado lo dispuesto en el art. 582 del Código Procesal Civil y Comercial en cuanto impone que el adquirente en subasta debe denunciar si está comprando en comisión. Manifiestan que los compradores del campo, señores Ayerua y Constantino, ocultaron en el acto del remate que compraban en comisión para el señor Irastorza, a quien habían transferido los derechos adquiridos sobre el campo subastado a través de un contrato de cesión de derechos y acciones. En principio es dable recordar que esta Corte tiene dicho que para que el escrito con que se interpone y funda el recurso de inaplicabilidad de ley cumpla con la misión que le asigna el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial, es decir, demostrar la existencia de violación o error en la aplicación de la ley, los argumentos que en él se formulan deben referirse directa y concretamente a los conceptos que estructuran la construcción jurídica en que se asienta la sentencia. Esa función no es cumplida con la sola invocación o pretendida subsunción de los hechos o elementos de la causa a determinadas normas legales si en tal operación se sustrae, justamente, en todo o en parte, la réplica adecuada a las motivaciones esenciales que el pronunciamiento judicial impugnado contiene (conf. doct. C. 106.098, sent. del 3-VII-2013; C. 116.497, sent. del 24-IX-2014; C. 104.967, sent. del 17-XII-2014). Los argumentos desplegados por los impugnantes no abastecen la técnica recursiva requerida y, por lo tanto, deviene insuficiente el intento revisor (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). En

efecto, denuncian absurdo en la apreciación de la prueba que hizo la Cámara, mas se desentienden de demostrarlo en el fundamento esencial del pronunciamiento. La decisión central del tribunal de alzada fue que "... si los fundamentos de la ley supuestamente defraudada -la 11.909 que reformulara el art. 582 del CPC- refiere el propósito de evitar la intervención de postores especuladores -¿puesto que dichos oportunistas obtienen pingües ganancias con la reventa inmediata? (sic, la negrilla nos corresponde) el sólo hecho de que haya transcurrido nada menos que un año entre la celebración de la subasta y la posterior cesión de sus derechos a favor de Irastorza, no suministra, precisamente, un indicio que abone ese supuesto afán directa e inmediatamente especulativo. Mas bien, torna verosímil la explicación suministrada por los demandados en el sentido de que la demora producida en el perfeccionamiento de la compra -derivada de las impugnaciones deducidas por el propio actor al acto de subasta- los hizo desistir de la adquisición y entonces optaron por negociar sus derechos..." (fs. 369) y reforzando el razonamiento agregó que "en cualquier caso, cualquiera haya sido la causa que los motivara a cederlos, lo cierto y relevante es que no existían en autos elementos serios y unívocos que autorizaran a presumir ese puro y exclusivo afán especulativo y esa desviada utilización de la cesión de derechos como cobertura de la eludida restricción del art. 583 CPC" (fs. 369 vta., 1er. párr.). Por lo expuesto, la denuncia alegada sobre un pronunciamiento absurdo, sostenida en que los demandados carecían de capacidad económica para afrontar el pago del saldo de precio, resulta desacertada. Precisamente, el tribunal de alzada analizó las conductas desplegadas en el expediente acollorado "Banco de la Pampa contra Suter, Jorge Francisco. Ejecución hipotecaria" (n° 52.477), y observó allí- que la adquisición del campo por los demandados en el acto del remate se había efectuado el 20 de octubre de 2006 (v. boleto de compraventa a fs. 365) y que con fecha 13 de noviembre de 2007, o sea un año después, se había presentado el señor Irastorza en calidad de cesionario de los demandados depositando el saldo de precio. También surge que a partir de fs. 388 de aquel expediente los demandados han intentado dejar sin efecto la subasta, articulando una primera nulidad con fecha 30 de diciembre de 2006 y otra que denominaron sobreviniente con fecha 6 de diciembre de 2007, defensas que fueron ambas desestimadas en primera y en segunda instancia, insumiendo el trámite un período de un año, cuando se formaliza la referida cesión de los derechos sobre el bien subastado el 27 de octubre de 2007 (v. fs. 388 a 666). Remarcó, además, la Cámara que la restricción impuesta por la norma adjetiva a la compra en comisión no llevaba implícita la prohibición a la transmisión del dominio (fs. 371, 2do. párr.) y que en ese contexto "... la circunstancia de que aquéllos [los demandados] satisficieran el saldo de precio con el dinero que el propio comprador había retirado del expediente en razón de frustrarse la adjudicación directa en cabeza suya, no es un aspecto relevante (...) Si Constantino y Ayerúa podían comprometerse a transmitir el dominio a quien quisieran, incluso a Irastorza (...), el modo en que se financiaron para pagar el saldo de precio no hace a la cuestión..." (fs. 371 vta., 1er. y 2do. párrs.). Refuerza su razonamiento al establecer que los demandados acataron la decisión de la jueza de inscribir la adquisición a nombre de ellos al declarar inoponible la transmisión que habían realizado a favor de Irastorza mediante la cesión de derechos, surgiendo la compraventa que luego formalizaron como la vía adecuada para la transmisión (v. fs. 370 vta., 2do. párr.). Ante el tenor de las conclusiones a las que arribó el tribunal de alzada, se pone en evidencia que los recurrentes se han desentendido de las fundadas razones que llevaron a los sentenciantes a decidir como lo hicieron (art. 279 C.P.C.C.). Se advierte, asimismo, que la impugnación desplegada refleja la personal opinión de la parte afectada por el fallo que le ha sido desfavorable, lo que pone en evidencia la insuficiencia del planteo revisor, y al respecto esta Corte tiene dicho que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que no logra conmover la estructura básica de la decisión, al desprender la quejosa conclusiones distintas de las del juzgador, partiendo de un punto de vista diferente y no teniendo en cuenta que, para estudiar el asunto desde otra perspectiva, debe indicar a este Tribunal por qué el encuadre es como él pretende y por qué promedia error en el modo en que el tribunal de la causa ha resuelto la controversia (conf. doct. C. 96.826, sent. del 14-VIII-2013; C. 115.733, sent. del 11-IX-2013). A pesar del esfuerzo impugnativo desplegado tampoco logran demostrar las infracciones a los arts. 582 del Código Procesal Civil y Comercial y 3936 inc. c) del Código Civil, sobre el que particularmente ningún argumento han esbozado, pues su prédica está asentada en confrontar la decisión de la Cámara sin hacerse cargo, como ya se dijo, de las verdaderas razones que sustentan al fallo criticado. Por otro lado, se ha puesto en evidencia que además los recurrentes han reiterado en esta postulación impugnaciones que llevaron ante la Cámara, como se desprende de la lectura de su memorial de agravios (fs. 350/351), lo que determina, también por este motivo, la insuficiencia del embate. Esta Corte tiene dicho que resulta insuficiente (art. 279 inc. 2º, ap. 2 del C.P.C.C.) el recurso de inaplicabilidad de ley que se limita a repetir objeciones expuestas en la expresión de agravios y desechadas por la alzada, dejando sin réplica fundamentos esenciales del fallo atacado (conf. doct. C. 104.091, sent. del 3-III-2010; C. 105.973, sent. del 8-VIII-2012). IV. En consecuencia, por lo expuesto, no habiéndose demostrado el absurdo ni las infracciones legales denunciadas, corresponde rechazar el recurso extraordinario interpuesto (art. 289, C.P.C.C.). Costas a los recurrentes vencidos (art. 68, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Kogan, Genoud y de Lázzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron la cuestión planteada también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo

que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto; con costas a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase. 025520E