

Poder Judicial de la Nación

ISSN 1850 - 4159

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO

BOLETÍN TEMÁTICO DE JURISPRUDENCIA

SUBASTA

(Sumarios de Jurisprudencia de la CSJN, Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo y Justicia Nacional de Primera Instancia)

OFICINA DE JURISPRUDENCIA

*Dr. Claudio M. Riancho
Prosecretario General*

*Dra. Claudia A. Priore
Prosecretaria Administrativa*

ACTUALIZACIÓN SEPTIEMBRE 2013

*Domicilio Editorial: Lavalle 1554. 4º piso.
(1048) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel: 4124-5705/ 4124-5703
EMail: cntrabajo.ofijurisprudencia@pjn.gov.ar*

USO OFICIAL

INDICE

Subasta.

- 1.- Generalidades (pág. 1)
- 2.- Competencia (pág. 7)
- 3.- Suspensión (pág. 8)
- 4.- Nulidad (pág. 9)
- 5.- Distribución del producido (pág. 10)
- 6.- Adquirentes (pág. 12)
- 7.- Pedido de compensación (pág. 14)
- 8.- Jurisprudencia a tener en cuenta (pág. 14)
- 9.- Artículos de doctrina (pág. 15)



Subasta.

1.- Generalidades

Jurisprudencia de la CSJN

Subasta. Boleto de compraventa. Comisión. Martillero.

El ordenamiento procesal – excepto en el caso del art. 598 inc. 7 del CPCCN -, no establece que el boleto de compraventa deba ineludiblemente ser firmado por la misma persona que efectuó la última postura en el remate, vedando de tal modo todo

Poder Judicial de la Nación

supuesto de actuación en comisión, sino que ésta es aceptada expresamente. (art. 571 del código citado). (Mayoría: Fayt, Belluscio, Petracchi, Vázquez, Maqueda).

CSJN Resolución Nº 2437 – Oficina de subastas judiciales s/irregularidades remate exp nº 200.992/97 – Juzgado Civil Nº 40.- 18/12/2003 – T.326, P.5009.-

Subasta. Boleto de compraventa. Comisión. Martillero.

Si el reglamento para el funcionamiento de la Oficina de Subastas Judiciales no contiene la obligación de que el boleto de compraventa deba ineludiblemente ser firmado por la misma persona que efectuó la última postura en el remate, no existe un deber de sujeción a esta imposición, contenida en el Reglamento de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios – reglamento interno que fija las pautas para la actuación de los martilleros públicos-, por parte de quienes, como funcionarios judiciales que asisten al acto de subasta, resultan ajenos a dicha corporación. (Mayoría: Fayt, Belluscio, Petracchi, Vázquez, Maqueda).

CSJN Resolución Nº 2437 – Oficina de subastas judiciales s/irregularidades remate exp nº 200.992/97 – Juzgado Civil Nº 40.- 18/12/2003 – T.326, P.5009.-

Subasta pública. Hipoteca. Acreedores. Inmueble. Impuesto. Cosa juzgada.

La decisión que anula la parte del decreto de subasta que ponía a cargo del acreedor hipotecario – en caso de resultar adquirente – las deudas de la finca, y la parte que dispuso la transmisión de los créditos *propter rem* al adquirente en caso de que el producto del remate no alcanzara para satisfacerlos, en el hecho que no se indicaban cuáles eran, ni su cuantía, se adecuó a lo prescripto en materia de subastas por el CPCCN (art. 576 y cc), y al no resolver cuestiones ya tratadas en una resolución anterior, no aparece vulnerado el principio de cosa juzgada. (Del Dictamen de la Procuración General, al que remitió la Corte) (Mayoría: Petracchi, Maqueda y Zaffaroni).

CSJN F.234.XL. “Frieboes de Bencich, E.I. s/incidente de determinación de crédito de OSN y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Aguas Argentinas” – 29/4/2008 – T. 331, P.886.-

Subasta pública. Impuesto. Gastos comunes. Tasas. Derechos reales.

Si la Alzada equiparó el crédito con gastos comunes con los correspondientes a tasas e impuestos sin reparar que el carácter ambulatorio de las primeras surge de la ley mientras que, con relación a las segundas, no hay norma alguna al respecto, toda vez que la ley 22.427 no contiene disposiciones sobre el particular, lo resuelto importa asignarle a los créditos en cuestión, un derecho de preferencia y de persecución más amplios que a los derechos reales, especialmente al de hipoteca pues, mientras en éste, cuando el precio que se obtiene en la subasta sea inferior al importe del crédito hipotecario el derecho real y el privilegio se extinguen y el saldo pasa a ser crédito común (art. 3921 CC), en el caso de impuestos y tasas, la acreencia no se extingue hasta que el comprador en remate la cancele. (Disidencia del Dr. Lorenzetti).

CSJN F.234.XL. “Frieboes de Bencich, E.I. s/incidente de determinación de crédito de OSN y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Aguas Argentinas” – 29/4/2008 – T. 331, P.886.-

Subasta pública. Crédito fiscal. Inmuebles.

Poner a cargo del adquirente de una subasta judicial los créditos fiscales implica obligarlo no sólo con la cosa adquirida sino con su patrimonio, equiparando al sucesor particular con el universal, apartándose de lo dispuesto en el art. 3266 CC. (Disidencia del Dr. Lorenzetti).

CSJN F.234.XL. “Frieboes de Bencich, E.I. s/incidente de determinación de crédito de OSN y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Aguas Argentinas” – 29/4/2008 – T. 331, P.886.-

Subasta pública. Seguridad jurídica. Crédito fiscal.

La interpretación de la ejecución de las garantías que tutelan el crédito, debe estar orientada hacia la promoción del valor seguridad jurídica, entendido como previsibilidad de las conductas conforme con reglas estables, siendo incompatible con ello llegar a una conclusión sorpresiva, claramente contraria a los usos y costumbres e incoherente con la expectativa creada en los adquirentes, lo que no implica predicar que los créditos del fisco deben quedar insolutos, pero sí importa afirmar que la satisfacción de tales acreencias debe procurarse por la vía pertinente. (Disidencia del Dr. Lorenzetti).

CSJN F.234.XL. “Frieboes de Bencich, E.I. s/incidente de determinación de crédito de OSN y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Aguas Argentinas” – 29/4/2008 – T. 331, P.886.-

Subasta pública. Inmuebles. Impuesto. Tasas. Subrogación.

La sentencia que impuso al acreedor hipotecario, adquirente de un inmueble en subasta por compensación del precio con su crédito, el pago de las tasas e impuestos

Poder Judicial de la Nación

que se habían devengado sobre el bien con anterioridad a su toma de posesión, importó soslayar el principio según el cual la transferencia de un inmueble realizada en subasta pública constituye, por el modo en que ha sido regulada, un fenómeno jurídico complejo que tiene el carácter y alcances de un acto de atribución de derechos autónomos a favor del adquirente, motivo por el cual éste último recibe el bien libre de todo tipo de cargas, las cuales se trasladan al precio de compra en razón del principio de la subrogación real, autonomía que determina la inaplicabilidad de los arts. 3265 y 3266 CC (Disidencia del Dr. Fayt).

CSJN F.234.XL. "Frieboes de Bencich, E.I. s/incidente de determinación de crédito de OSN y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y Aguas Argentinas" – 29/4/2008 – T. 331, P.886.-

Subasta. Bienes gananciales. Oposición de la cónyuge del deudor. Improcedencia.

No corresponde hacer lugar a la oposición de la cónyuge del deudor a que se lleve adelante el secuestro y la subasta de los bienes embargados, si no acreditó la cesación o la liquidación de la sociedad conyugal o que ella ejerciera la administración de la parte que le correspondiere. En este caso no tiene operatividad lo dispuesto en el art. 2412 del C. Civil en razón de la caracterización jurídica de los bienes involucrados como integrantes del haber conyugal.

CNAT Sala II Expte N° 14.407/92 Sent. N° 45.484 del 11/6/1999 "Jacome, Emilio c/ RH Automotores SA s/ despido". (Bermúdez - Rodríguez)

Subasta. Solicitud de anticipo de gastos por el martillero.

El martillero público designado solicitó anticipo de gastos. La parte actora se opuso por carecer del dinero solicitado y propuso que el mismo fuera descontado del monto obtenido en la subasta. Cabe considerar en este caso, que el martillero público no está incluido entre los peritos en el Reglamento de Peritos de la Justicia Nacional del Trabajo, a su vez el art. 91 de la LO expresa que sólo excepcionalmente los peritos podrán solicitar tales anticipos, y finalmente, es necesario tener en cuenta el carácter alimentario del crédito que se pretende ejecutar, así como que el martillero público designado de oficio debió arbitrar los medios necesarios para cumplimentar la tarea encomendada. Por ello se propicia dejar sin efecto la intimación efectuada a la parte actora y se le hace saber al juez a quo que para el supuesto de resultarle imposible al experto su cometido, deberá proceder a su remoción.

CNAT Sala II Expte N° 37.477/94 Sent. Int. N° 52.115 del 30/6/2004 "Ibáñez De Aldecoa, María C/ Siup SRL Servicio Integral de Urología Privada y otro s/ despido" (Rodríguez - González)

Subasta. Concurso preventivo de la demandada. Ausencia de culpa del adquirente. Martillero. Comisión.

Sin perjuicio de las previsiones del art. 565 del CPCCN y no obstante que el martillero tiene pleno derecho a percibir la comisión por los trabajos realizados, si por un hecho ajeno a las partes intervinientes en la subasta judicial - como es el concurso preventivo de la demandada - quedó sin efecto la misma, no es imputable al comprador la responsabilidad que ello pudiera haber generado, por lo que no corresponde condenar al adquirente en subasta a reintegrar la comisión del martillero, quien para percibir sus honorarios, puede concurrir al concurso a petitionar el cobro de los mismos. (Conf. Dictamen FG N° 40.189 del 10/5/2005)

CNAT Sala IX Expte N° 120/95 Sent. Int. N° 7856 del 20/5/2005 "Lambert, Agustín Lorenzo c/Facyca SA s/despido" (Balestrini – Zapatero de Ruckauf)

Subasta. Ocupantes del inmueble a subastar. Debate sobre su carácter legítimo o no. Improcedencia.

Si bien los ocupantes del inmueble a subastarse se presentaron acompañando un contrato de locación y solicitaron se deje constancia en los edictos de dicha ocupación, no cabe duda que de conformidad con las previsiones del art. 589 del CPCCN esta no es la etapa procesal pertinente para debatir sobre el carácter legítimo o no de dicha ocupación, puesto que - en su caso - ello podrá plantearlo el adquirente en la subasta.

CNAT Sala IX Expte N° 11.592/00 Sent. Int. N° 7914 del 10/6/2005 "Roberts, Juan c/ CCI Impresora SA y otro s/ despido". (Balestrini – Zapatero de Ruckauf)

Subasta. Derecho de parada de venta de diarios y revistas. Imposibilidad de ejecución forzada.

El derecho de parada de venta de diarios y revistas está sujeto a una regulación particular y muy específica en torno a la posibilidad de su transferencia, la que se caracteriza por una fuerte intervención de la cartera de estado recurrente. En efecto, el decreto 1025/2000 y la Resolución 434/01 que reglamenta el mencionado decreto no dejan lugar a dudas acerca del carácter estrictamente taxativo de los supuestos en que procede el traspaso de la inscripción del derecho de parada, entre los cuales no

Poder Judicial de la Nación

se prevé la ejecución forzada y, sobre todo, pone singular énfasis en la ineficacia de cualquier transferencia que se efectúe al margen de las disposiciones reglamentarias. (Del Dictamen **FG**, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala V Expte N° 30.837/94 Sent. Int. N° 23.000 del 29/9/20 05 "Portillo, Ramón c/ Sola, Rubén s/ despido". (García Margalejo - Boutique)

Subasta. Derecho de parada de venta de diarios y revistas. Imposibilidad de ejecución forzada.

No puede soslayarse que para el reconocimiento del derecho de parada de diarios y revistas, como así también para autorizar su transferencia y decretar su cancelación, la autoridad de aplicación evalúa el cumplimiento de requisitos que hacen a calidades personales del titular del derecho de parada, aspecto que determina que la inscripción en el Registro pueda ser considerada como una habilitación "intuitu personae" (ver arts. 3,4,7,9, y 13 de la Resolución N° 434/01 del Ministerio de Trabajo, y arts. 3,4 y 6 de la Resolución Conjunta N° 168/03 y 186/03 de los Ministerios de Producción y de Trabajo). Desde tal perspectiva, la titularidad del derecho de parada de venta de diarios y revistas no resulta susceptible de ejecución forzada. (Del Dictamen **FG**, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala V Expte N° 30.837/94 Sent. Int. N° 23.000 del 29/9/20 05 "Portillo, Ramón c/ Sola, Rubén s/ despido". (García Margalejo - Boutique)

Subasta. Privilegios. Gastos de justicia. Honorarios.

Del juego armónico de los artículos 3934, 3900 y 3937 del Código Civil se advierte que el privilegio del gasto de justicia es de primer orden, siempre que se trate de un gasto que beneficie al acreedor; ello, sumado a lo expresado en la nota del art. 3879, implica que los gastos y honorarios correspondientes a la subasta son privilegiados frente a todos los acreedores que pretendan cobrar sobre el precio obtenido por el inmueble, independientemente de cual acreedor los haya hecho. La actividad del acreedor que obtuvo la subasta y la actuación de los profesionales que efectuaran la tarea, han beneficiado a los restantes. En este supuesto, sin perjuicio del privilegio que goza el acreedor hipotecario sobre el producido de la subasta, debe anteponerse los gastos de justicia y el acreedor que promovió la presente ejecución tiene privilegio a recuperar los gastos y honorarios que se regulen, del producido de la subasta con anterioridad al acreedor hipotecario, pues éste último se ha visto beneficiado con la actuación de aquél.

CNAT Sala I Expte N° 21.620/96 Sent. Int. N° 58.541 del 20/12/2007 "Rasque, Carlos Alberto y otro c/Ovejero, Luis s/despido" (Pirroni - Vilela)

Subasta. Recurso de apelación. Inapelabilidad de la resolución que distribuye los fondos resultantes de una subasta.

La resolución que distribuye los fondos resultantes de la subasta decretada, es inapelable por aplicación del principio dispuesto por el art. 109 ley 18.345 y por no encontrarse incluida la normativa del CPCCN en relación con los recursos durante el cumplimiento de la sentencia de remate en la remisión efectuada por el art. 155 ley 18.345.

CNAT Sala VIII Expte. N° 26.781/97 Sent. Int. N° 28.832 del 21/12/2007 "Muller, Héctor Sbenger y otros c/Bazzano, Juan Carlos s/despido". (Catardo - Vázquez).

Subasta. Recurso de apelación. Mal concedido.

La resolución que dispuso que la realización de la subasta debería llevarse a cabo en el Partido de La Matanza, PBA, no encuadra en ninguna de las excepciones que contempla el art. 109 LO, razón por la cual debe declararse mal concedido el recurso.

CNAT Sala I Expte N° 10.493/00 Sent. Int. N° 59.914 del 21/10/2009 "Del Pino, Néstor Sergio y otro c/Transportes Romero SRL y otros s/despido" (González - Pirolo)

Subasta. Realización en extraña jurisdicción. Conducción del juez de la causa.

Más allá de que un bien deba subastarse en extraña jurisdicción, la conducción general de la ejecución, la posee y la continuará ejerciendo el juez de la causa principal. Ello, por cuanto se encuentra dentro de la órbita del Magistrado la potestad de encausar el procedimiento en cuestión, en resguardo del interés de los terceros y de las partes afectadas, tal como fue previsto por el legislador en el ordenamiento adjetivo.- El Juez exhortante sólo intervendrá en los términos del art. 4 de la ley 22.172.-

CNAT Sala I Expte N° 10.493/00 Sent. Int. N° 59.914 del 21/10/2009 "Del Pino, Néstor Sergio y otro c/Transportes Romero SRL y otros s/despido" (González - Pirolo)

Subasta. Sobreseimiento del juicio ejecutivo. Reintegro de la seña al comprador. Art. 583 CPCCN.

La adecuada interpretación del art. 583 del CPCCN, conduce a la conclusión de que el sobreseimiento del juicio ejecutivo se encuentra subordinado –entre otros extremos- a la devolución del importe de la seña con adición de un 50% de su monto (conf. sent. del

Poder Judicial de la Nación

29/6/82, CNCom. Sala D y sent. del 30/10/96, CNCiv. Sala F, citadas por Highton - Arean en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T 11, pág. 468). La postura descripta se sustenta en que la normativa tiene por finalidad que el comprador recupera la seña, la comisión del martillero y el sellado del boleto, es decir, todo aquello que desembolsó en el acto de la subasta y un importe igual a la mitad de la seña en concepto de indemnización, sin soslayar los daños que, en su caso, pudiera reclamar por responsabilidad civil (conf. art. 583, párrafo 3 CPCCN). (Del Dictamen **FG** N° 49.964 del 08/03/2010, Dra. Prieto, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala VI Expte. N° 20.001/03 Sent. Int. N° 32.140 del 31/3/2010 "López Cortés Miguel Ángel c/CICEM SRL s/despido". (Fontana – Fernández Madrid)

Subasta. Bienes muebles. Reglas a cumplir.

Para la subasta de los bienes muebles deben observarse las reglas enunciadas en los cinco incisos del art. 573 del CPCCN. Entre ellas, la intimación al deudor para que manifieste "si los bienes están prendados o embargados" y la "notificación de la providencia que decreta la venta" a los jueces embargantes (incs. 2 y 5 de la norma de rito citada). Tales comunicaciones tienen como objetivo que tanto los acreedores embargantes como los prendarios, se encuentren en condiciones no sólo de controlar la subasta y concurrir al acto para defender el valor del bien ejecutado, sino también de percibir su crédito y – en su caso -, hacer efectivo su privilegio o preferencia sobre el precio obtenido en aquella.

CNAT Sala VII Expte N° 25.840/2010 Sent. Int. N° 32.342 del 31/3/2011 "Rivero, Pamela Solange c/Romanamayo SRL s/despido" – Recurso de hecho.- (Ferreirós – Rodríguez Brunengo)

Subasta. Inmueble embargado afectado como bien de familia.

Si los créditos reclamados se tornaron exigibles en su totalidad con notoria posterioridad a la fecha en que se constituyó el inmueble como bien de familia, no se verificó ningún supuesto de excepción, y la inejecutabilidad de la sentencia de grado se impone por aplicación de lo dispuesto en el art. 38 de la ley 14.394. Por dicha razón, debe dejarse sin efecto la subasta dispuesta respecto del inmueble embargado.

CNAT Sala II Expte N° 20.689/04 Sent. Int. N° 62.329 del 31/8/2011 "Richini, María del Carmen y otro c/Taruselli, Luis María s/despido" (Maza – Pirolo)

Subasta. Toma de posesión del inmueble subastado. Apelabilidad de la resolución.

En atención a que la cuestión a resolver se trata de una controversia suscitada entre el adquirente y el Tribunal, relacionada con la toma de posesión del inmueble subastado, dicha situación no se encontraría comprendida dentro del marco de inapelabilidad descripto por el art. 109 de la Ley 18.345. Ello, por cuanto tal como se ha sostenido con anterioridad, la citada norma adjetiva no es hermética ni inhibe el acceso a la segunda instancia en supuestos donde subyacen complejas controversias no encuadrables en el concepto mismo del trámite de cobro compulsivo (ver, entre otros, Dictamen N° 34363 del 5/8/2002, recaído en los autos "Grebe Galiana María Eva c/ Service Bureau Inteltel y otro" que la Sala II compartiera en el Expte. Nro. 21170/2001). (Conf. Dictamen **FG** N° 53.625 del 20/10/2011, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala I Expte N° 33.281/2011 Sent. Int. N° 62.090 del 12/12/2011 "Villanueva, Celso c/Cuesta, Gervasio y otros s/recurso de hecho" (Vilela - Pasten de Ishihara)

Subasta. Derechos hereditarios. Desestimación. Apelación subsidiaria. Art. 109 LO.

Ante la desestimación del pedido de subasta de los derechos hereditarios embargados y frente a los recursos interpuestos por la parte actora, concedido el de apelación en subsidio, resulta evidente que la cuestión sometida a debate no supera el marco del art. 109 LO, toda vez que las resoluciones como la apelada dictadas en el procedimiento de ejecución de sentencia son – en principio – inapelables en orden a lo dispuesto en el citado artículo, y del examen de los antecedentes de la causa no surgen cuestiones de gravedad tal que autoricen a excepcionar tal regla o tornen necesaria la apertura de la instancia revisora en aras del principio de eficacia de la jurisdicción, máxime cuando lo resuelto en la sede de grado no impide al apelante continuar con la ejecución de los créditos laborales habidos en la causa. (Conf. Dictamen **FG** N° 54.595 del 23/4/2012, Dr. Álvarez, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala V Expte N° 35.403/02 Sent. Int. N° 28.683 del 1/5/2012 "Palinzuela, Hernán Sergio Javier c/Producciones Jet SRL s/despido" (García Margalejo – Zas).

Subasta. No efectivización. Honorarios martillero.

Si no llegó a efectivizarse la subasta, no se está ante una comisión que deba fijarse sin más en base a los aranceles aplicables en la jurisdicción o al valor del bien, sino que el estipendio debe determinarse de acuerdo con la importancia del trabajo realizado y los gastos efectuados (art. 12 ley 20.266).

Poder Judicial de la Nación

CNAT Sala V Expte N° 10.181/05 Sent. Int. N° 28.938 del 16/8/2012 “Lucero, José María c/Edificio La Belga SA y otros s/despido” (García Margalejo – Arias Gibert).

Subasta. Embargo de marcas comerciales. Habilitación de feria.

Si bien en el caso se encuentran embargadas marcas comerciales propiedad de la demandada Varig SA según la ley 22.362 cuya subasta fue decretada por el juez de origen y los embargantes refirieron que, de llevarse a cabo la subasta en febrero 2013 se provocaría un grave riesgo al crédito de los ejecutantes – ya que no resultaría de interés a los posibles oferentes la adquisición de una marca que esté próxima a vencer y que podría no darle tiempo al adquirente a renovarla en tiempo y forma luego de adquirida en la subasta – lo cierto es que el derecho de propiedad de las marcas es temporario y su duración es de 10 años (art. 5 ley 22.362) y el mero vencimiento del término de vigencia produce la extinción del derecho (art. 23 de la misma norma). Y, en ese contexto, el embargo de una marca por parte de un acreedor del titular del derecho intelectual no provoca mutaciones en su sustancia ni prorroga el lapso legal de duración. Ello, sin perjuicio de que se peticione la habilitación de feria para adelantar la subasta.

CNAT Sala de Feria Expte N° 15/13 Sent. N° 3/13 del 4/1/2013 “Gutiérrez, Bernardo Juan y otros c/Varig SA y otros” (Vázquez – Marino).

Subasta. Ejecución de las licencias de taxi. Improcedencia.

No corresponde acceder al pedido de subasta de la licencia de taxi perteneciente al demandado. Estas licencias están en el comercio como objeto de cesión, y dado que integran el patrimonio del presunto deudor pueden ser objeto de medidas precautorias que impliquen la imposibilidad de su transferencia a un tercero en los términos del art. 232 del CPCCN y ctes., pero, su titularidad no resulta susceptible de ejecución forzada. Lo expresado en el Cap. 12.4 del régimen de “Licencias de Taxi” da la pauta del carácter taxativo de los supuestos en los que procede el traspaso de la licencia, no hallándose contemplada la ejecución forzada. Además, la autoridad de aplicación evalúa el cumplimiento de requisitos que hacen a las calidades personales del titular del derecho, circunstancia que determina que la inscripción pueda considerarse como una habilitación “intuitu personae” (Cap. 12, arts. 4.4.2 y 4.4.3). (Del voto de la Dra. Pasten de Ishihara, en mayoría).

CNAT Sala I Expte. N° 18.989/09 Sent. Int. N° 64.186 del 28/06/2013 “Viri, Martín Alejandro c/Rindecar SRL s/despido”. (Pasten de Ishihara – Vázquez - Vilela).

Subasta. Ejecución de las licencias de taxi. Procedencia.

La licencia de taxi otorgada por el GCBA es un derecho que está en el comercio y por lo tanto es ejecutable y susceptible de subasta. Ninguna preceptiva del Código de Tránsito y Transporte de la CABA, regulatorio de las Licencias de Taxi, prohíbe su transferencia onerosa ni la condiciona a la gratuidad. Si la licencia de taxi es transferible, no puede sino ser conceptualizada como un derecho que se encuentra dentro del comercio y, por lo tanto, susceptible de agresión por los acreedores de su titular, más allá de que el adjudicatario de la subasta, a fin de perfeccionar la nueva titularidad, deba cumplir con los requisitos relativos a su persona y satisfacer cargas relacionadas con el vehículo que afectará a la licencia, de conformidad con el régimen local. (Del voto de la Dra. Vázquez, en minoría).

CNAT Sala I Expte. N° 18.989/09 Sent. Int. N° 64.186 del 28/06/2013 “Viri, Martín Alejandro c/Rindecar SRL s/despido”. (Pasten de Ishihara – Vázquez - Vilela).

Subasta. Honorarios martillero.

Cuando la subasta no se lleva a cabo, los honorarios han de determinarse sobre la base del bien a rematar y, a falta de ésta se estará al valor de plaza en la época prevista para el remate, teniéndose en consideración que la expectativa máxima del profesional se limitará al cobro del 10% del precio de subasta de los bienes embargados.

CNAT Sala IV Expte N° 14.540/06 Sent. Int. N° 50.308 del 31/7/2013 “Morales, Verónica Gisela c/Lapido, Leonardo Alfonso s/ejecución de créditos laborales” (Marino – Guisado).

Subasta. Derecho de preferencia para realizar la subasta del Banco Hipotecario Nacional.

La ley 22.232 establece en el art. 34 que “En todos los casos, los embargos que se decreten sólo podrán hacerse efectivos sobre las sumas que queden liberadas, una vez practicada la liquidación final de la obra o del préstamo” y, el art. 38 de la misma, dispone que “Sin perjuicio de lo determinado en el artículo 35 respecto de la inembargabilidad de la única vivienda propia, en todos los casos, si el bien gravado fuere objeto de acción judicial el banco gozará del derecho de preferencia para realizar la subasta. La sentencia en los juicios ejecutivos y el auto que manda llevar adelante la ejecución en los demás casos serán notificados mediante cédula al presidente del banco en el domicilio en su Casa Central. Recibida la cédula, el banco hará saber al juzgado en los autos respectivos, si hará uso de su derecho de

Poder Judicial de la Nación

preferencia, dentro del término de sesenta (60) días hábiles de notificado. Vencido dicho plazo, el Banco perderá el derecho de preferencia y el tribunal podrá seguir sus actuaciones". Lo mismo surge de los artículos 33 y 37, de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional. De este modo, de las normas parcialmente transcritas, no se observa que se encuentre avalado el derecho invocado por los deudores ya que, lo que surge de las mismas, es el derecho de preferencia opcional con el que cuenta el Banco Hipotecario, para realizar una subasta, pero de ninguna manera lo convenido entre éste y los aquí demandados - cláusula del contrato de mutuo en la que se estableció la inembargabilidad del inmueble -, resulta oponible a terceros. Por lo tanto, la prerrogativa invocada por los demandados – levantamiento de embargo sobre el inmueble que invocaron, era su vivienda familiar - no se ajusta a derecho.
CNAT Sala III Expte N° 29.523/08 Sent. Def. N° 93.675 del 30/8/2013 "Ferreyra, Cristina Laura c/Di Ienno, Diego Ángel y otro s/despido" (Cañal – Pesino).

Jurisprudencia de Primera Instancia.

Subasta. Automotores. Notificación a los jueces embargantes e inhibientes.

Si bien la norma del art. 573 el CPCCN en su inc. 5 establece la obligación de comunicar previamente la providencia que decreta la venta en pública subasta a los jueces embargantes, también dispone la comunicación a los demás acreedores, fundamentalmente "a los prendarios". Y lo cierto es que conforme autorizada doctrina, la norma establece la citación de los acreedores –embargantes y prendarios- a fin de que puedan hacer valer sus derechos, independientemente de la situación particular de cada acreedor en relación al de los autos en que se dispone el remate. En tal sentido, se ha dicho que "se encuentran en la misma situación los embargantes e inhibientes anteriores o posteriores al embargo origen de la subasta" (conf. CPCCN Comentado, Anotado y Concordado Fenocchietto Arazi T. II pág 862 y sgtes). Desde tal óptica no debe interpretarse tan literalmente la norma cuando hace mención a los acreedores y embargantes del bien a subastar, debiendo efectuarse la comunicación establecida por el art. 573 del CPCCN a los jueces que decretaron inhibición general.
JNT N°29 Expte N° 17.593/03 Sent. N° 1480 del 30/5/2007 "Gia mmarino, Ana c/ City Hall SA y otro s/ despido" (Dra. Funes Montes).

2.- Competencia.

Subasta. Competencia. Derechos hereditarios.

Cuando se pretende la subasta de derechos hereditarios, o puede soslayarse que esta es una etapa propia de la ejecución de sentencia, rige el orden de saber que prevé el art. 6 inc. 1º del CPCCN que prescribe que será competente para la ejecución de la sentencia el juez que haya intervenido en el proceso principal. Nótese que no nos hallamos en presencia de un supuesto de empleador fallecido ni ante una hipótesis de deudor fallido o concursado, en las que si corresponde la aplicación de los arts. 25 y 135 de la ley 18345, y derivar la tramitación al respectivo juicio sucesorio. Por el contrario, en el caso se pretende ejecutar derechos hereditarios que posee el deudor en la sucesión de su madre, por lo que corresponde que continúe entendiendo esta Justicia Nacional del Trabajo.
CNAT Sala III Expte N° 15.016/03 Sent. Int. N° 57.202 del 5/7/2006 "Pereyra, Juan c/ Núñez, Rosa s/ despido" (Porta - Guibourg)

Subasta. Competencia.

En atención a lo establecido en los arts. 6 inc.1º y 501, inc. 1º del CPCCN, siendo el tribunal que dictó la sentencia el competente para su ejecución, tal competencia se extiende a todas aquellas cuestiones accesorias, como lo es la atinente a elucidar las preferencias o privilegios invocados sobre el producido de la subasta llevada a cabo. (Del Dictamen de la Fiscal Adjunta "ad hoc", al que adhiere la Sala).
CNAT Sala I Expte N° 19.261/97 Sent. Int. N° 57.451 del 20/11/2006 "Santangelo, Patricia c/ Blasí, Rozzana y otro s/ despido" (Vilela - Puppo). En el mismo sentido, Sala IX Expte N° 21.381/98 Sent. Int. N° 12.613 del 15/7/2011 "Yurquina, Félix Valori c/Corrientes 2048 SA y otros s/despido" (Balestrini - Pompa)

Subasta. Competencia. Subasta de una cochera. Presentación de contrato de locación. Inoponibilidad al adquirente. Aptitud del juez de primera instancia para su análisis.

En el caso, la adquirente en subasta de una cochera formula la petición tendiente a que se declare la inoponibilidad del contrato de locación presentado por el ocupante de la cochera. La juez *a quo* sostuvo que dicha cuestión se trataba de un tema ajeno al trámite de la ejecución. Debe entenderse que operó una modificación de la ocupación informada en la publicidad previa al remate, y por lo tanto, el planteo de éstas no está dirigido a controvertir una situación de hecho que ya conocían, sino una distinta, sobreviniente a la constatación del estado de ocupación que fuera consignado en el edicto. Ello así, pues, derivar la solución del tema a un trámite

Poder Judicial de la Nación

ordinario ajeno al marco competencial emergente del artículo 6 inciso 1º del CPCCN contradeciría los principios de seriedad y seguridad que deben inspirar las subastas judiciales que no autorizan a entregar la cosa en distinta situación de la anunciada, porque quien compra confía en la intervención del órgano jurisdiccional. El órgano *a quo* posee plena aptitud jurisdiccional para analizar la cuestión de la inoponibilidad al adquirente del contrato de locación del ocupante. (Del Dictamen **FG** N° 49.592 del 14/12/2009, al que adhiere la Sala).

CNAT **Sala II** Expte. N° 30.364/09 Sent. Int. N° 58.836 del 26/2/2010 “Brancato, Mariana c/Agens SA s/despido” (Recurso de hecho). (Maza - Pirolo).

Subasta. Competencia. Derechos hereditarios.

El artículo 25 de la ley 18.345 dispone que: “En caso de muerte del demandado o quien hubiere de serlo los juicios que sean de competencia de los Tribunales del Trabajo se iniciarán o continuarán ante este Fuero...”, creando una excepción al desplazamiento de competencia que produce la apertura de un proceso sucesorio. Y, por otra parte, la subasta de derechos hereditarios integra la etapa propia de la ejecución de sentencia, por lo que rige lo dispuesto en el artículo 6 inciso 1º del CPCCN que prescribe que será competente el juez que haya intervenido en el proceso principal.

CNAT **Sala V** Expte N° 3587/05 Sent. Int. N° 27.107 del 16/11/2010 “Trucido, Martínez, Amado Alberto c/Álvarez, Héctor s/sucesión y otro s/despido” (García Margalejo – Zas)

3.- Suspensión.

Subasta. Pedido de suspensión hasta que se inscriba la declaratoria de herederos. Improcedencia.

No es necesaria la declaratoria de herederos (o el auto aprobatorio del testamento) para concretar la subasta del inmueble. El remate judicial no entraña la disposición del bien por parte de los herederos, sino un acto de imperio de la función jurisdiccional. Así, a fin de concretarse el título suficiente de dominio del potencial adquirente, no es necesario que el testimonio que emita el actuario, o la escritura de protocolización (conf. Arts. 587 CPCCN) relacione en el documento, la declaratoria de herederos para lograr la inscripción en el registro inmobiliario. La situación tiene parangón con el supuesto de tracto abreviado o comprimido que alega el art. 16, inc. a) de la ley 17801 del Registro de la Propiedad Inmueble. Allí se dispone que “no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto (...) a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida del causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre”. (Del Dictamen de la Fiscal Adjunta “ad hoc”, al que adhiere la Sala).

CNAT **Sala IV** Expte N° 10.265/97 Sent. Int. N° 45.258 del 19/7/2007 “Carbajal, Alberto y otros c/ Unilever de Argentina SA s/ despido” (Moroni - Guthmann)

Subasta. Pedido de suspensión. Desestimación.

Corresponde desestimar el pedido de suspensión de la subasta, ya que las genéricas manifestaciones efectuadas carecen de entidad para justificar nuevas dilaciones en una ejecución que lleva ya varios años, máxime cuando esa ejecución corresponde a créditos de naturaleza alimentaria.

CNAT **Sala IV** Expte N° 15.233/97 Sent. Def. N° 94.344 del 30/9/2009 “Tetaz, Ermindo Germán c/Gioia, Miguel Ángel s/despido” (Guisado – Ferreirós)

Subasta. Bienes muebles. No suspensión por tercería de dominio.

Habiéndose dado cumplimiento con todos los requisitos enunciados en el art. 573 CPCCN, no existen motivos para demorar la subasta. Y, si bien se ha informado sobre la existencia de una tercería de dominio, ella no puede constituir una causal de suspensión de la ejecución ordenada ni tampoco se revela como un planteo a tales fines. Todo ello, sin perjuicio de que ya ha sido desestimada una tercería similar y, lo que se encuentra tramitando en otro juzgado no altera ni puede alterar lo decidido.

CNAT **Sala VII** Expte N° 25.840/2010 Sent. Int. N° 32.342 del 31/3/2011 “Rivero, Pamela Solange c/Romanamayo SRL s/despido” – Recurso de hecho.- (Ferreirós – Rodríguez Brunengo)

Subasta. Suspensión. Apelación. Art. 105 inc. h) LO.

En atención a que el *a quo* decidió suspender la subasta del inmueble embargado por cuanto consideró que la ejecución no resultaría útil a fin de satisfacer los créditos de la causa frente a la prioridad y privilegio de los gravámenes existentes y, teniendo en cuenta que, desde que el accionante obtuvo sentencia favorable transcurrieron unos seis años sin que haya podido satisfacer su crédito, resulta evidente que, la imposibilidad de acceder a la revisión de lo decidido en la instancia de grado afecta

Poder Judicial de la Nación

su derecho de defensa en juicio en medida tal que justifica que, con fundamento en lo normado en el art. 105 inc. h) LO, se deje sin efecto tal decisión y se declare que el recurso de apelación ha sido mal denegado.

CNAT Sala VI Expte N° 49.731/2012 Sent. Int. N° 35.223 del 5/3/2013 "Lazarte Vidal, Enrique c/Leiva, José Virgilio s/despido" (Recurso de hecho). (Raffaghelli – Fernández Madrid)

4.- Nulidad.

Subasta. Nulidad. Plazo.

El art. 136 LO dispone expresamente que, una vez decretada la venta de los bienes del deudor "se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el CPCCN para el cumplimiento de la sentencia de remate". La remisión expresa que establece la disposición aludida, respecto de las normas del CPCCN, para el cumplimiento de la sentencia de remate obviamente comprende el plazo para interponer el recurso de nulidad del remate ordenado por el magistrado, que deberá articularse dentro del plazo de cinco días de realizada la subasta (art. 592 CPCCN).

CNAT Sala III Expte N° 17.553/86 Sent. N° 78.738 del 22/4/1999 "Batelli, Roberto c/Tamburrini, Roberto s/ despido" (Guibourg - Porta)

Subasta. Nulidad. Falta de notificación a los condóminos. Improcedencia.

Si cada uno de los condóminos goza de las facultades emergentes del derecho de propiedad respecto de su parte indivisa y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios (art. 2676 CC), forzoso es concluir que no existe obligación alguna de citar a los demás condóminos cuando, como en la especie, la venta se realiza por disposición judicial y no se ven afectados sus derechos sobre sus respectivas partes indivisas en el condominio.

CNAT Sala III Expte N° 17.553/86 Sent. N° 78.738 del 22/4/1999 "Batelli, Roberto c/Tamburrini, Roberto s/ despido" (Guibourg - Porta)

Subasta. Nulidad. Falta de notificación al acreedor hipotecario.

Si ante la realización de la subasta se advierte que existe un acreedor hipotecario que no fue notificado antes de aquélla, tal omisión viabiliza el planteo de nulificación de la misma atento lo dispuesto por el art. 169, 2º párrafo del CPCCN, que autoriza a declarar la nulidad de lo actuado cuando el acto prescinde de los requisitos indispensables para la obtención de su cometido.

CNAT Sala I Expte N° 13413/88 Sent. Int. N° 46.191 del 30/6/1999 "Saganta, Liliana c/ Gesell, Sirio y otro s/ Despido" (Vázquez Vialard - Puppo)

Subasta. Nulidad. Plazo. Excepción.

Si bien el art. 592 del CPCCN establece que la nulidad del remate solo puede ser planteada dentro del quinto día de realizado, dicho plazo se refiere a las partes, o sea a aquellos que hubieran sido citados a juicio, pero si el nulificante no tuvo intervención, ni citación alguna en su carácter de acreedor hipotecario, no correspondería la aplicación del plazo en este caso.

CNAT Sala I Expte N° 13413/88 Sent. Int. N° 46.191 del 30/6/1999 "Saganta, Liliana c/ Gesell, Sirio y otro s/ Despido" (Vázquez Vialard - Puppo)

Subasta. Nulidad de oficio.

El art. 593 del CPCCN expresamente prevé la posibilidad de que el juez de la causa decrete la nulidad de la subasta de oficio "cuando las irregularidades de que ella adoleciere comprometieren gravemente la actividad jurisdiccional", lo cual ha acaecido en la especie basando su decisión el sentenciante de grado en que el martillero no habría dado cabal cumplimiento al mandato impuesto (publicación de edictos en Clarín y La Nación) pese a que ante un pedido expreso, sí se publicaron edictos por dos días en el Boletín Oficial, con apoyo en lo normado por el art. 566 del CPCCN. Tal disposición resultó confusa en tanto si bien se alude a las disposiciones del art. 566 CPCCN con relación a la forma en que se anunciaría por edicto el remate judicial, resolvió apartarse de los expresamente contemplado en la norma mencionada, circunstancia frente a la cual cabría comprender la conducta sumida por el auxiliar, de limitar la publicidad al Boletín Oficial.

CNAT Sala II Expte N° 39.455/87 Sent. Int. N° 51.030 del 20/5/2002 "Alfonso, Norberto C/ Paniagua, Luis s/ley 22.250" (González - Rodríguez).

Subasta. Nulidad. Falta de publicidad.

En el caso, aún cuando no se llevaron a cabo las publicidades originariamente ordenadas por la magistrado de grado no puede perderse de vista que de todas formas se adoptaron otros medios suficientemente idóneos para asegurar la transparencia y efectividad de la subasta en cuestión, tales como la distribución de folletos y un cartel que publicitaba el remate del inmueble comprometido, con el

Poder Judicial de la Nación

resultado de la concurrencia de entre 40 y 50 personas, lo que posibilitó que se lograra un precio apreciablemente superior a la base, todo lo cual permite concluir que el acto del remate, además de haber tomado estado público, cumplió con el cometido impuesto, sin siquiera inferirse la posibilidad de que se hubiesen lesionado los derechos de alguna de las partes, por lo que no correspondería declarar la nulidad de la subasta.

CNAT Sala II Expte N° 39.455/87 Sent. Int. N° 51.030 del 20/5/2002 "Alfonso, Norberto C/ Paniagua, Luis s/ley 22.250" (González - Rodríguez).

Subasta. Nulidad. Acreditación del perjuicio.

El trámite de subasta de inmuebles, regulado por los arts. 575 y siguientes del CPCCN establece que podrá plantearse la nulidad de la subasta hasta el quinto día de realizada y que la denegatoria podrá ser apelada ante la Alzada. Pero para ello, además del cumplimiento de los requisitos formales es necesario que se acredite el daño patrimonial que alega el solicitante, toda vez que no hay nulidad sin perjuicio o en el mero interés de la ley ("pas de nullité sans grief"), debiendo darse preferencia a la interpretación que tenga como consecuencia la validez de los actos cumplidos, ya que no se concibe un dispendio de jurisdicción inútil (principio de convalidación). (Del Dictamen de la Fiscal Adjunta de la CNAT, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala I Expte N° 34.056/94 Sent. Int. N° 53.428 del 18/7/2003 "Miguez, Francisco c/ Blandi, Adriana s/ Incidente". (Vilela - Puppo)

Subasta. Nulidad de oficio por no exhibir inmueble. Improcedencia.

Es improcedente la nulidad de oficio decretada en la instancia de grado ante la no exhibición del inmueble por parte del martillero, si ni el propietario de la parte indivisa del bien subastado ni tercero alguno manifestó agravio en relación al perjuicio que les pudo haber ocasionado dicha situación. Por otra parte, el auxiliar de justicia en su informe destacó que el trámite de la subasta fue normal, muy nutrido en concurrencia y ofertas, reñido hasta último momento, así como que el resultado obtenido fue muy ventajoso para el actor y para nada despreciable, teniendo en cuenta que se trataba de un 33% indiviso, cuya subasta se llevó a cabo por una suma superior al doble de la base. Ello es así ya que, confirmar lo resuelto importaría admitir la nulidad por la nulidad misma. (Conf. Dictamen FG N° 46.261 del 23/5/2008, Dr. Álvarez, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala VII Expte N° 22.400/01 Sent. Int. N° 29.661 del 30/6/2008 "Jasmin, Valentín Esteban c/Prax y Tell SA y otro s/despido" (Ferreirós – Rodríguez Brunengo)

Subasta. Nulidad. Crédito alimentario.

El art. 593 CPCCN prevé la posibilidad de que el juez de la causa decreta la nulidad de la subasta "cuando las irregularidades de que ella adolecieren comprometieren gravemente la actividad jurisdiccional", presupuesto que se configura en la especie. En el caso, resultó desafortunada la decisión de desestimar sin argumentos la compensación y eximición de seña peticionada porque tal circunstancia hubiera permitido – cuanto menos- participar de la puja para elevar el precio. Tampoco fue acertado subastar el bien sin base porque tratándose de bien registrable correspondía la aplicación analógica de lo dispuesto por el art. 577 CPCCN en lo referido a los inmuebles. Por ende, existieron vicios de origen en la forma en que se decidió llevar a cabo la subasta, comprometiendo gravemente la actividad jurisdiccional y el fin para el que estaba destinada cual es permitir el cobro de un crédito que tiene carácter alimentario. Así entonces, y sin perjuicio de la valoración que se podría efectuar respecto de la forma en que se llevó a cabo la subasta y el resultado efectivamente obtenido, en especial en el marco del presente proceso con una demanda iniciada en el año 1992, no cabe más que decretar la nulidad de aquella.

CNAT Sala VII Expte N° 18.801/1992 Sent. Int. N° 32.824 del 20/09/2011 "Gambaudo, María Natalia c/ Hortiquela, Silvina y otro s/ despido". (Fontana - Ferreirós)

5.- Distribución del producido.

Subasta. Distribución del producido. Acreedor hipotecario. Incidente de preferencia de cobro.

La promoción de un incidente de preferencia de cobro o mejor derecho no tiene límite temporal en el ordenamiento adjetivo y por lo tanto es admisible su deducción en la medida que existan fondos disponibles en la causa. Por su parte, si como en el caso, existe un acreedor hipotecario, éste tiene su asiento en el inmueble hipotecado y alcanza a todos sus accesorios (arts. 3110 y 3934 CC). Una vez subastado dicho inmueble, en razón de la regla de la subrogación real, el privilegio se traslada al producido del remate judicial, pero no se extiende a los fondos logrados por el remate de otros inmuebles, porque no son objeto de la hipoteca. Sólo en esa medida posterga el acreedor hipotecario al incidentista quien, como acreedor embargante en el caso, no existiendo concurso, cuenta con la prioridad establecida por el art. 218 del CPCCN. (Del Dictamen de la Fiscal Adjunta "ad hoc", al que adhiere la Sala).

Poder Judicial de la Nación

CNAT **Sala I Expte N°27.412/01 Sent. Int. N° 56.982 del 13/6/2006** “Gómez, Luis c/ Chung Sang Man s/ despido” (Vilela - Pirroni)

Subasta. Distribución del producido. Privilegio del gasto de justicia.

Del juego armónico de los arts. 3934, 3900 y 3937 del Código Civil se advierte que el privilegio del gasto de justicia es de primer orden, siempre que se trate de un gasto que beneficie al acreedor, ello, sumado a lo expresado en la nota del art. 3879, implica que los gastos y honorarios correspondientes a la subasta son privilegiados frente a todos los acreedores que pretendan cobrar sobre el precio obtenido por el inmueble, independientemente de cual acreedor los haya hecho. La actividad del acreedor que obtuvo la subasta y la actuación de los profesionales que efectuaran la tarea benefician a los restantes. Sin perjuicio del privilegio que goza el acreedor hipotecario sobre el producido de la subasta, debe anteponerse los gastos de justicia y el acreedor que promovió la presente ejecución tiene privilegio a recuperar los gastos y honorarios que se regulen, del producido de la subasta con anterioridad al acreedor hipotecario, pues éste último se ha visto beneficiado con la actuación de aquél.

CNAT **Sala I Expte. N°21.620/96 Sent. Int. N° 58.541 del 20/12/2007** “Rasque, Carlos Alberto y otro c/Ovejero, Luis s/despido”. (Pirroni - Vilela)

Subasta. Distribución del producido. Herederos de acreedor hipotecario.

Si bien en la instancia de grado se decidió distribuir los fondos obtenidos en la subasta de un inmueble otorgándole a los herederos del acreedor hipotecario que se presentaron en autos a estar a derecho, el total del producido, en atención a que el monto obtenido en la subasta era inferior a lo debido y, por ende no se pudo asistir a los restantes créditos reconocidos y verificados en la causa, lo cierto es que a través de dicho decisorio no se dispone hacer efectivo el pago de las sumas reclamadas o adeudadas a las personas físicas que titularizan las acciones que alegan haberse deducido en sede civil, sino establecer la existencia de remanente disponible en función de la existencia de créditos privilegiados.

CNAT **Sala II Expte N° 24.738/03 Sent. Int. N° 62.539 del 26/6/2012** “Ver, Norma Graciela c/Parque Compañía Argentina de Fumigaciones y otros s/despido” (González – Pirolo).

Subasta. Distribución del producido. Herederos de acreedor hipotecario.

El mero hecho de los acreedores no hubieren trabado embargo sobre el resultado de la venta del inmueble, no les hace perder el carácter de acreedores privilegiados. Para ello resulta necesaria una decisión judicial que, en el caso, no se probó que se haya dictado. Por ende, ni la ejecutada ni la parte actora ejecutante han obtenido en sede civil un pronunciamiento que permita modificar el alcance o extensión del privilegio que se deriva del importe involucrado en la hipoteca inscrita (de U\$S 27.300) y que, a efectos de establecerse el remanente que se pretende en favor de la reclamante es necesario un pronunciamiento judicial que declare extinguido total o parcialmente el privilegio derivado del derecho real de hipoteca, en tanto el mismo involucra un importe superior al que se ha obtenido en la subasta.

CNAT **Sala II Expte N° 24.738/03 Sent. Int. N° 62.539 del 26/6/2012** “Ver, Norma Graciela c/Parque Compañía Argentina de Fumigaciones y otros s/despido” (González – Pirolo).

Subasta. Distribución del producido. Herederos del acreedor hipotecario.

Al advertirse que en ninguno de los procesos del trámite ejecutorio se ha dispuesto la cancelación siquiera parcial de la hipoteca y, al reconocerse la existencia de acreedores privilegiados, no corresponde al juez laboral modificar el alcance de la afectación que emerge de la garantía real de hipoteca en tanto ello podría ir en desmedro de créditos que gozan de privilegio especial, por lo que, sin perjuicio de lo que eventualmente resulte en el marco de los procesos ejecutorios iniciados o a iniciarse para la ejecución de la garantía hipotecaria en la medida que el saldo remanente no alcanza a cubrir la totalidad del privilegio tal como se encontraba inscripto y, a su vez, los créditos reconocidos en autos, corresponde mantener indisponible la totalidad del monto resultante de la subasta hasta tanto la parte actora ejecutante acredite la inexistencia de acreedores con mejor derecho (conf. arg. arts. 3934 Código Civil y 590 CPCCN). Y, en caso de que la cancelación parcial del crédito hipotecario pudiera dar lugar a una modificación en la extensión o alcance del privilegio que recaía sobre el inmueble y que ahora se trasladó al precio obtenido en la subasta, es evidente que tal modificación debe ser requerida al juez competente y no al que sólo dispuso la subasta y debe respetar los privilegios inscriptos del modo en que se encontraban asentados al tiempo de la ejecución.

CNAT **Sala II Expte N° 24.738/03 Sent. Int. N° 62.539 del 26/6/2012** “Ver, Norma Graciela c/Parque Compañía Argentina de Fumigaciones y otros s/despido” (González – Pirolo).

Poder Judicial de la Nación

Subasta. Distribución del producido. Embargo sobre remanente de subasta. Improcedencia.

La distribución de subasta aprobada fue realizada de conformidad con lo dispuesto por los arts. 590 CPCCN y 3879 CC por cuanto lo producido se distribuyó atendiendo al orden y montos de los embargos inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble sobre la propiedad de la demandada, entre los acreedores embargantes y de acuerdo con los datos que arrojó el último informe de dominio agregado a la causa. De este modo, la suma de los montos consignados en la resolución objeto de crítica alcanzó a la totalidad del producido de la subasta y, en tales condiciones, resulta evidente que no ha existido remanente alguno que permita satisfacer los embargos trabados sobre aquél en beneficio de la recurrente (máxime cuando simplemente solicitó se trabe embargo sobre el remanente que pudiese existir en la subasta y no, sobre el inmueble subastado). (Conf. Dictamen **FG** N° 56.147 del 12/12/2012, Dra. Prieto, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala IX Expte N° 20.676/05 Sent. Int. N° 13.851 del 24/4/2013 "Leiva Puebla, Adriana Eugenia c/Asociación Civil Argentina de Protección Familiar s/despido" (Pompa – Corach).

6.- Adquirentes.

Subasta. Adquirente de una cosa registrable. Sustitución de embargo.

La CNCivil estableció que "el adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto, sino que responde también por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las costas y por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio" (Fallo Plenario de la CN Civil del 23/8/01 "Czertock, Oscar c/ Asistencia Médica SA").

CNAT Sala I Expte N° 9562/03 Sent. Int. N° 53.655 del 6/10/2003 "Ascariz, María C/ Puerto María SA y otro s/ Embargo preventivo". (Puppo - Vilela)

Subasta. Adquirentes. Bien con usufructo vitalicio.

Cuando el motivo de la controversia es el otorgamiento de la posesión de un inmueble a los adquirentes de la subasta, estando aquél afectado por un usufructo vitalicio a título gratuito, debe aplicarse lo expresado en el art. 2387 CC. Con base en tal principio normativo se puede afirmar que, a través de la institución de la "traditio breve manu", la ley dispensa los actos materiales exigidos por el art. 2379 CC para perfeccionar la tradición en los siguientes casos: a) cuando el adquirente ya tiene la cosa bajo su poder a nombre del propietario y por un acto jurídico pasa a ser propietario (ej. Inquilino que adquiere el bien locado) y b) cuando la cosa es poseída a nombre del propietario y se principia a poseerla a nombre de otro. En tales supuestos el derecho real se adquiere a pesar de lo dispuesto por el art. 577 CC por cuanto la ley crea en esta hipótesis una ficción de derecho según la cual se reputa que la verdadera tradición ha tenido lugar, de manera tal que carece de sentido la materialidad que se exige en otros supuestos.

CNAT Sala X Expte N° 15.253/00 Sent. Int. N° 13.383 del 30/6/2006 "La Volpe, Leonardo c/ González, Ricardo y otros s/ despido" (Corach – Scotti - Maza)

Subasta. Adquirentes de un bien con usufructo vitalicio.

Los adquirentes, en pública subasta, de un bien afectado por un usufructo vitalicio y gratuito, pueden válidamente concretar el acceso al derecho real de dominio sin necesidad de producirse el "acto material" de ser puestos en posesión mediante un mandamiento, pues resultaría suficiente la simple notificación por cédula a la usufructuaria del inmueble a fin de poner en su conocimiento que ha operado la mutación dominial a favor de los actuales titulares de dominio del bien inmueble gravado con usufructo a su favor. Esta solución no violenta los principios establecidos en el art. 2914 CC en tanto dispone que el nudo propietario no puede realizar actos que dañen al goce del usufructuario o restrinjan su derecho, lo que sí se verificaría en caso de procederse a través de la puesta en posesión forzada con un eventual uso de la fuerza pública, allanamiento de domicilio o uso de servicios de un experto a fin de forzar las cerraduras. Luego de ello correspondería el dictado de un proveído que tenga por cumplida la entrega de la posesión a través de esta comunicación judicial a fin de tener por satisfecho el recaudo impuesto por el art. 94 del decreto 2080/80 y habilitar de ese modo la inscripción del testimonio que expida el actuario o, en su caso, la escritura de protocolización de las actuaciones que se confeccione con intervención notarial según la elección de los adquirentes.

CNAT Sala X Expte N° 15.253/00 Sent. Int. N° 13.383 del 30/6/2006 "La Volpe, Leonardo c/ González, Ricardo y otros s/ despido" (Corach – Scotti - Maza)

Subasta. Consolidación del dominio a favor del comprador. Sistema especial.

La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en cuanto a su validez, a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto por el art.

Poder Judicial de la Nación

1184 CC, en el cual la consolidación del dominio a favor del comprador se materializa por medio de la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión, no exige la escritura pública como forma instrumental (cfr. arts. 577 y 1184 CC). Si se han cumplido esos actos señalados, la consolidación del dominio del inmueble en cuestión a favor del tercerista se encuentra perfeccionada. Cabe agregar que el régimen de publicidad del dominio en la subasta judicial no se encuentra alcanzado por lo dispuesto en el art. 2505 CC, ya que aquella tiene un sistema de publicidad propia que está constituido por edictos.

CNAT Sala IX Expte N° 22.763/05 Sent. Int. N° 8467 del 17/2/2006 "Udenio, Bruno c/ Hurovich, Alberto y otros s/ ley 22.250 - tercería". (Pasini - Balestrini)

Subasta. Adquirente. Tercerista.

La venta en subasta pública prescinde de la voluntad del titular del dominio y, quien realiza la transmisión de los derechos de éste sobre el bien es el Juez en ejercicio de su jurisdicción. En consecuencia, el acto de la subasta inviste al adquirente de la calidad de titular del derecho de propiedad y dicha circunstancia resulta oponible a terceros. En virtud de ello, los bienes adquiridos en la subasta no podrían ser afectados por el nuevo embargo trabado en autos, por cuanto los mismos resultan de propiedad del tercerista conforme la boleta de venta judicial acompañada. Ello, sin perjuicio de que, de estar al informe emitido por el Oficial de Justicia "ad hoc", no es posible establecer si se trata de los mismos bienes subastados y embargados, en atención a la falta de identificación con marcas o números, pues dicha circunstancia tampoco permite concluir, de modo fehaciente, que no lo sean, en particular, si se repara en las coincidencias descriptivas de algunos de ellos. (Conf. Dictamen FG N° 50.239 del 16/4/2010, Dra. Prieto, al que adhiere la Sala).

CNAT Sala I Expte N° 9046/09 Sent. Int. N° 60.347 del 27/5/2010 "Garlep, Jorge Orlando c/Almirón, Vicente y otro s/despido s/tercería" (Pirolo -Vilela).

Subasta. Adquirentes. Apelación. Desestimación. No excepción art. 109 LO.

La queja por apelación denegada traída por los adquirentes en subasta es inadmisibles, pues resoluciones de la naturaleza de la atacada, dictadas durante los procedimientos de ejecución de sentencia, son - en principio - inapelables, en orden a lo normado en el art. 109 de la LO y del examen de los antecedentes aportados por la quejosa no surgen cuestiones de gravedad suficiente que tornen necesaria la apertura de la instancia revisora en aras del principio de eficacia de la jurisdicción, en tanto lo señalado como fundamento de la resolución denegatoria de los recursos de reposición y de apelación interpuestos, se asienta en el cumplimiento insuficiente de cargas relativas a la comunicación al acreedor hipotecario de la subasta ordenada, en función de la pretensión de aniquilación del derecho real de hipoteca expresada por los recurrentes.

CNAT Sala V Expte N° 16.576/2011 Sent. Int. N° 27.582 del 23/5/2011 "Kemelman, Edith Alicia c/Centro Especializado de Rehabilitación Odontológico SA s/despido" (García Marqalejo - Zas)

Subasta. Adquirente. Marca Varig.

Si bien VRG Linhas Aereas SA adquirió en subasta judicial la unidad productiva VARIG que incluyó la marca comercial VARIG, no puede pretenderse que con la aludida adquisición no compró su pasivo, puesto que el caso no puede encuadrarse - tal como lo solicita el apelante - en los arts. 198 y 199 de la ley 24.522 (LCQ), toda vez que sólo hubiera sido válido si el concurso hubiese tramitado ante nuestro país, lo que no fue así.

CNAT Sala VI Expte N° 36.610/08 Sent. Def. N° 63.409 del 31/10/2011 "Angheben, Yanina Norma c/Varig SA Viação Aerea Rio Grandense y otros s/ despido" (Craig - Raffaghelli). En el mismo sentido, Sala VI Expte N° 34.036/07 Sent. Def. N° 63.557 del 14/12/2011 "León, María del Carmen y otros c/ Varig SA Viação Aerea Rio Grandense y otros s/ despido" (Raffaghelli - Fernández Madrid).

Subasta. Adquirente. Indisponibilidad fondos. Depreciación del monto depositado. Desestimación actualización liquidación.

Si bien en la causa se ordenó la indisponibilidad de los fondos, en atención al pedido del adquirente de la unidad funcional subastada, conforme art. 582 CPCCN y el Sr. Juez, a fin de evitar una depreciación del monto depositado, dispuso el libramiento de oficio al Banco de la Ciudad a fin de invertir el mismo en un plazo fijo en dólares, lo cierto es que le correspondía a la recurrente correr con el diligenciamiento del oficio (art. 46 LO), por ser esta parte la interesada en que el monto depositado no se depreciara y, ante su incumplimiento, corresponde desestimar la actualización de la liquidación presentada.

CNAT Sala III Expte N° 10.271/03 Sent. Int. N° 62.270 del 27/3/2012 "Geréz, José Federico c/Cerica, Roberto María s/despido" (Cañal - Rodríguez Brunengo).

Poder Judicial de la Nación

USO OFICIAL

Subasta. Adquirente. Activos y marca Varig SA.

En el marco del proceso de recuperación judicial a que Varig SA se hallaba sometida en la República de Brasil (similar a un concurso preventivo de acreedores en nuestro derecho) se dispuso la venta en subasta judicial de la Unidad Productiva Varig (UPV), que se hallaba integrada por un amplio conjunto de activos que incluía, entre otras cosas, la marca VARIG y los derechos para prestar servicios de transporte de cargas y de pasajeros en el orden nacional e internacional, lo que sin dudas comprendía los servicios prestados por Varig S.A. en nuestro país. En el mismo edicto se estableció que la única condición suspensiva que incidía sobre la adjudicación de los bienes objeto de la subasta a quien resultase adquirente era la obtención por parte de éste de la autorización provisoria o definitiva de la ANAC (autoridad aeronáutica de Brasil) “para asumir la operación del objeto de la subasta” (ver fs. 384 vta, pto. 7.1, y 382 vta., pto. e2). Pues bien, efectuado el remate resultó adquirente la firma Aéreo Transportes Aéreos S/A, luego denominada VRG Líneas Aéreas SA, lo que permite concluir, de modo preliminar, que al menos luego de la venta de esos activos, esto es desde el 21/06/06, Varig SA ya no podía prestar por sí los servicios de transporte de cargas y de pasajeros que prestaba (lo que incluye su actividad en nuestro país), pues desde ese entonces carecía de los activos y derechos necesarios para hacerlo. Ante la duda, podría concederse que, en realidad, tal imposibilidad se materializó a partir de la fecha de adjudicación de los activos subastados (una vez cumplido el recaudo que condicionaba la adjudicación de los bienes), es decir desde que tales activos fueron adjudicados a VRG Linhas Aéreas SA. A partir de entonces es claro que Varig S.A. no podía prestar el servicio que, según resulta de los documentos analizados (declaraciones generales referidas) habría prestado.

CNAT Sala IV Expte N° 3.400/08 Sent. Def. N° 95.688 del 29/8/2011” Capelletto, Pablo Gustavo y otros c/ Varig SA y otros s/ despido” (Guisado – Marino); En el mismo sentido, Sala IV Expte N° 31.335/07 Sent. Def. N° 96.327 del 27/4/2012 “Placenti, Claudina Angélica y otros c/ Varig SA. Viação Aerea Rio Grandense y otros s/ despido” (Guisado – Pinto Varela).

Subasta. Adjudicatario. Multa del art. 581 CPCCN.

Dado que el recurrente pretende que el adjudicatario del bien subastado que no fue declarado remiso en los términos del art. 584 CPCCN, sino que se le aplicó una multa de conformidad con lo dispuesto en el art. 581 del mismo ordenamiento, abone los intereses por pago tardío del saldo del precio, tal situación es perfectamente subsumible, por vía analógica, a lo previsto por el art. 655 CC, en cuanto dispone que la pena o multa impuesta en la obligación entra en lugar de la indemnización de perjuicios e intereses, más aun cuando, como ocurre en el caso, la multa impuesta supera los intereses liquidados por el acreedor. Proceder de otro modo, sería colocar al adjudicatario que abonó el saldo del precio y la multa impuesta por articulaciones improcedentes que demoraron aquel depósito (aceptado y percibido por el actor), en similares condiciones que el postor remiso, lo cual no resulta justo, razonable ni equitativo.

CNAT Sala X Expte N° 18.320/2013 Sent. Int. N° 21.288 del 31/5/2013 “Páez, María Soledad c/Laudani, Norberto y otro s/indemnización por fallecimiento – recurso de hecho” (Brandolino - Stortini)

7.- Pedido de compensación.

Subasta. Distribución de lo producido. Pedido de compensación. Improcedencia.

La autorización de un acreedor para compensar en remate judicial con el crédito que se reconoce a su favor, está sujeta a la prudente discrecionalidad del juez que puede otorgarla o no según las circunstancias (CNCivil Sala K 29/4/02 “Alsina, Marcos y otros c/ Galería Da Vinci SACIFI y A” LL 2002-D-658). En ese orden de ideas se ha considerado que existen razones suficientes para denegar la autorización si ésta implicara que uno de los eventuales acreedores percibiera parcialmente su crédito sin dar a otros la oportunidad de hacer valer la prelación que pudiera asistirle para el cobro de los suyos, máxime cuando el ejecutante expuso su posición al corrérsele el pertinente traslado.

CNAT Sala IV Expte N° 22.481/05 Sent. Int. N° 43.660 del 10/11/2005 “Pereira Gactete, Lucio c/ Indusweel SA s/ despido” (Guisado - Guthmann)

Subasta. Pedido del acreedor hipotecario para pujar en el remate compensando. Improcedencia. Existencia de otros acreedores.

El acreedor hipotecario solicitó autorización para “pujar en el remate compensando” el importe del crédito garantizado con el derecho real de hipoteca. Dicha autorización no corresponde que le sea otorgada, toda vez que lo que se plantea como un requerimiento de compensación, es en realidad, la solicitud de eximición del pago hasta el límite del crédito con garantía real de hipoteca que verifica el inmueble, para

Poder Judicial de la Nación

el caso de que el peticionante resulte adquirente del inmueble a subastar. En la especie existe un claro impedimento para eximir al requirente de la medida solicitada y es la existencia de terceros acreedores (uno de ellos titular del crédito laboral) con vocación de cobrarse sus créditos también con el producido de la subasta.

CNAT Sala V Expte N° 24.796/05 Sent. Int. N° 23.293 del 12/5/2006 "Wetzel, Christian c/ Cía. Argentina de Turismo V y T Leg 3286 Res. 1206/82 s/ despido" (Zas - Simón)

Subasta. Dispensa al acreedor del pago de seña. Procedencia.

Tanto la dispensa al acreedor del pago de seña en caso de que resulte adquirente en subasta, como la autorización para compensar en remate judicial con el crédito reconocido a su favor, constituyen facultades judiciales sujetas a la prudente discrecionalidad del magistrado, que puede otorgarlas o no, según las circunstancias (conf. esta Sala, 10/11/05, S.I. 43.660, "Pereira Gactete, Lucio Vidal c/ Indusweel S.A. s/ despido" y CNCiv., Sala K, 29/4/02, "Alsina, Marcos A. y otros c/ Galería da Vinci SACIFlyA", LL 2002-D, 658 –sobre la compensación-; y CNCiv., Sala L, 22/9/06, "Consortio Propietarios Av. Rivadavia 2335/49 c/ Maner Noguera, Elvira s/ ejecución de expensas" – sobre la dispensa de la seña). Por lo tanto, en el caso, no se advierten razones que obstan a ninguna de esas peticiones, en tanto el presentante ha sido reconocido como acreedor hipotecario mediante sentencia firme y, el hipotecario es preferido a todos los créditos, con excepción de los gastos de justicia (art. 3934 CC; Cifuentes, Santos y Cifuentes, Santos E., "Código Civil comentado y anotado", t. IV, p. 568); además, el ejecutante no formuló oposición a tales solicitudes. Por ende, al existir sentencia firme que reconoce el crédito reclamado por el ejecutante no hay óbice para que se exima a éste del depósito de seña inferior a esa suma, para el caso de que resultare adquirente del bien a subastarse (CNCiv., Sala M, 18/6/02, "Labrador, Mancebo c/ Gargiulo, Francisco s/ ejecución hipotecaria").

CNAT Sala IV Expte N° 15.233/97 Sent. Def. N° 94.344 del 30/9/2009 "Tetaz, Ermindo Germán c/Gioia, Miguel Ángel s/despido" (Guisado – Ferreirós)

8.- Jurisprudencia para tener en cuenta.

Jurisprudencia plenaria Civil.

Subasta. Adquirente. No asunción de deudas que registre el inmueble.

No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas. No cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13512".

CNCIVIL en Pleno "Servicios Eficientes SA c/ Yabra, Roberto s/ Ejec. Hipotecaria" 18/2/1999.

Jurisprudencia SCBA

Subasta. Primacía del crédito laboral (SCBA).

Subasta de un inmueble. Privilegio del crédito laboral y las costas de la ejecución frente al pago del impuesto inmobiliario adeudado por el bien. Fallo de la SCBA L 69979 "Ressia, Abel y otros c/ Ingles Bahía Blanca SA s/ ejec. de sentencia" 19/2/2002.



9.- Artículos de doctrina.

Subasta Judicial

Altamirano, Eduardo C.

La subasta electrónica u on line en la Provincia de Córdoba. Otro paso hacia la digitalización gradual del proceso judicial

En: LLC 2013 (mayo), 360

Barbado, Patricia B.

Subasta Judicial

Buenos Aires: Lexis Nexis, 2006

180 p. (Colección de Jurisprudencia)

J266

Poder Judicial de la Nación

Barotto, Sergio Mario

Subasta dispuesta en quiebra. Tercero que no colabora con actuación judicial.

Sanciones

En: LL 2011-C, 485

Ceratti, Viviana A.

Privilegio del crédito de naturaleza laboral en la subasta judicial de un bien inmueble.

Doctrina Laboral Errepar (DLE), Mayo 2013

Gallego, Richar F.

La subasta judicial. Trámites tendientes a su realización

En: LLPatagonia 2005 (octubre), 1191

Grillo Ciocchini, Pablo A. Morello, Augusto M.

Oportunidad para sobreseer la subasta judicial (o cómo la norma y los precedentes deben ser interpretados a la luz de los hechos concretos de cada caso).

En: DJ 08/11/2006, 687

Louge Emiliozzi, Esteban

El trámite de distribución de los fondos obtenidos en una subasta judicial.

En: LL 2005-B, 1073

Mansueti, Hugo R.

Los créditos laborales en los concursos y las quiebras. Los privilegios del crédito laboral.

Colección Temas de Derecho Laboral Errepar (CTDLE), Junio 2010

Meirinhos, Silvia I.

La subasta judicial en el procedimiento laboral nacional.

Doctrina Laboral Errepar (DLE), Junio 2007

Samczuk, Liliana

Embargo sobre bienes inmuebles. Subasta judicial.

En: Doctrina Laboral Errepar (DLE), Febrero 2012

USO OFICIAL



Dirección Nacional de Derechos de Autor (ley 11723) Registro N°477834. ISSN 1850 - 4159.

Queda autorizada la reproducción total o parcial de los contenidos de la presente publicación con expresa citación de la fuente.