



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

79876/2010

CONS DE PROP LARENA COUNTRY CLUB c/ MINIPORT S.A.
s/EJECUCION DE EXPENSAS.

Buenos Aires, 20 de septiembre de 2016.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. La resolución de fs.422 desestima el pedido de la parte actora tendiente a que se lo exima de pagar la seña y se lo autorice a compensar hasta el límite de su crédito, en caso de resultar adquirente en la subasta decretada en autos.

Disconforme con ello, a fs.430 se alza la actora, por los fundamentos que esboza en el memorial que luce a fs.432/433.

II. En lo que concierne a la cuestión venida a conocimiento, es menester destacar que, 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 propias del caso (*CNCiv., Sala K, 29/4/02, "Alsina, Marcos A. y otros c/Galería da Vinci SACIFI y A", LL.2002-D,658; íd. Sala L, 22/09/2006, "Consorcio Propietarios Av. Rivadavia 2335/49 c/Maner Noguera, Elvira s/ ejecución de expensas", Sumario N°17169 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín N°5/2007*).

Sin embargo, analizadas las constancias que informan el proceso, el marco razonable del arbitrio judicial no aparece satisfecho mediante la solución brindada por el magistrado de la anterior instancia con sustento en la amplia consideración de que la petición de eximición del pago de la seña no procede cuando existen otros acreedores que, eventualmente, pudieren tener derecho de pago preferente.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

En tal sentido, alineadas con similar criterio tenido en cuenta por este mismo tribunal con anterioridad y distinta composición, entendemos que la exención de abonar seña para el caso de que el acreedor resulte comprador en la subasta no implica una compensación que extinga definitivamente obligaciones, sino un trámite preparatorio de ese acto extintivo. De tal forma, el fundamento de que un acreedor quede eximido de abonar la seña radica en que él es, justamente, acreedor del dueño de la cosa a vender y puede resultar, a su vez, deudor de él por el precio del inmueble, si resulta adquirente. Ello, sin desmedro de destacar que, si el “accipiens” que así procede es preferido por otros acreedores, deberá depositar el precio para pagar a quienes lo preceden en rango (*ver fallo de esta Sala “J”, in re, “Cons. Prop. Maipú 531/535 c/Cons. Prop. Maipú 531/535 UF.1 P.B. Subsuelo-Sótano s/Ejecución Hipotecaria”, del 26/08/97*).

Repárese en que, cuando es el propio acreedor ejecutante quién solicita la eximición del pago del saldo de precio, lo que se otorga, creación pretoriana mediante, es sólo la eximición del pago, instituto en el que subyace la noción de evitar al acreedor –interesado en adquirir el bien– más perjuicios, además del derivado de la insatisfacción del crédito que justifica la ejecución. En efecto, si no se lo eximiera de ese pago, se lo estaría forzando a que desembolse dinero para que tiempo después ese mismo dinero le sea reintegrado en pago del crédito reconocido por la sentencia en ejecución.

De modo que, ante esta situación, es conveniente eximirlo, en tanto ello encuentra fundamento jurídico en el principio de economía procesal, que cuenta con recepción positiva en el artículo 34, inciso 5°, del Código Procesal. No se trata de ninguna autorización para compensar, ni de compensación alguna: simplemente es una implementación judicial concreta del referido principio procesal consistente en eximir al ejecutante/adquirente de abonar un dinero que normalmente habrá de recuperar algún tiempo después.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

Así, incluso de entenderse que el derecho del ejecutante a ser //

dispensado de abonar la seña en caso de resultar comprador del inmueble que se subasta está condicionado a que no existan otros acreedores que puedan, verosíblemente, invocar derecho preferente al pago, como se adelantara, a fin de no tornar ilusorios o desgarnecer derechos prioritarios o preferentes de terceros, puede otorgarse tal eximición, aclarando que se lo hace en el entendimiento que el ejecutante/adquirente asume el compromiso de abonar, como condición para el perfeccionamiento de la transferencia de la propiedad, todo otro crédito cuyo pago prevalezca el que se ejecuta.

De otorgarse la eximición con tal condición, a criterio de este tribunal, no existe impedimento para que el titular del crédito que se ejecuta en autos, que no se ha cuestionado, pretenda la eximición del pago de la seña, en tanto se conjuguen los extremos que prevén los artículos 921, 923, 924 y concordantes del Código Civil y Comercial. Máxime, si se repara que esta exención no implica todavía una compensación extintiva definitiva de obligaciones, sino un trámite preparatorio de aquélla; en todo caso es sólo una compensación parcial y provisoria (*conf. Highton, Elena, "Juicio Hipotecario", Vol.2, pág. 226*).

Por consiguiente, sin que importe adelantar opinión sobre el alcance del privilegio de cobro del acreedor ejecutante, extremo cuya valoración aparece prematura en este estado del trámite, habrá de revocarse la resolución cuestionada en cuanto denegó el pedido de eximición del pago de la seña para el supuesto que resulte adquirente en el acto del remate, debiendo autorizarse hasta cubrir el importe de su acreencia y siempre que, de ser preferido por otros acreedores, deposite el precio para pagar a quienes lo preceden en rango.

III. Por lo demás, tal como sostuvo el "a quo" el derecho de compensar en la subasta se encuentra condicionado a la inexistencia





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

de otros acreedores preferentes y sólo puede determinarse al momento de la adjudicación, ya que es esa la oportunidad en que se fija el orden de prelación de los créditos. Es que, como se explicitara, de existir créditos preferidos, sólo podrá lograr la adjudicación definitiva del inmueble depositando el importe de los mismos y, de no ser posible la satisfacción de dichas obligaciones, la subasta quedará sin efecto y el comprador será responsable en los términos del artículo 585 del Código Procesal.

Recuérdese que el artículo 583 del Código Procesal establece que: “... Si el adquirente fuere el acreedor autorizado a compensar, el ejecutado podrá requerir el sobreseimiento antes de que se tenga por oblado o compensado el precio de venta con el crédito del adquirente”, por lo que es claro que la compensación no opera automáticamente por el hecho de la oferta en el acto de subasta, autorizada previamente o no, sino al momento de perfeccionarse la adjudicación por el cumplimiento de los recaudos que establece el artículo 586 del mismo cuerpo legal, cuales son la aprobación del remate, el pago del precio –que se tendrá por oblado mediante la compensación, de así corresponder– y realizada la tradición en favor del adquirente.

En mérito a lo considerado, se RESUELVE: Modificar la resolución apelada de fs.422 con el alcance indicado en el considerando III de la presente. Con costas dealzada por su orden, en razón de no haberse suscitado controversia (arts.68 y 69, Código Procesal).

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

Se deja constancia que la Dra.Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).-





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

