



NEUQUEN, 6 de Marzo del año 2024

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**GARRIDO MARIA ANGELICA Y OTROS C/ CURAQUEO JULIA CARMEN S/REDUCCION DE DONACION INOFICIOSA**" (**JNQCIA4 EXP 516541/2017**) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1.- La letrada... apeló el auto de subasta, en tanto se fijó como base la suma de \$.... sin aclarar ni detallar que a dicha base se debe agregar el importe de los honorarios que le fueron regulados.

Recordó lo resuelto en sentencia en punto a sus estipendios, efectuó los cálculos explicando la base regulatoria que consideró, arribando a la suma de u\$d, señalando que esa suma debería ser abonada por el comprador del inmueble, además de lo que abone por el bien objeto de la subasta.

1.1.- Sustanciado el recurso mediante providencia de fecha 01/08/2023, la contraria guardó silencio.

2.- Ingresando en el análisis del recurso deducido, entiendo necesario comenzar por recordar que la base para la subasta es el punto de partida desde el cual, el Martillero, invitará a ofertar a los interesados en adquirir el bien que se remata.

Sin perjuicio de que, en caso de falta de postores, esa base puede ser reducida o eliminada para los remates posteriores (art. 579 CPCyC), su fijación inicial tiene por objeto dificultar que los bienes sean mal vendidos, estimulando la puja entre los oferentes por sobre ese límite, procurando lograr el mejor precio.

En punto a los lineamientos establecidos en el código para su fijación, se ha señalado que no son absolutos, sino supletorios de lo que puedan convenir las partes, tanto en el

negocio que es causa fuente de la obligación ejecutada como en el devenir del proceso.

Respecto de su límite máximo, nada se prevé, pero es claro que no debe desentenderse del valor real del bien.

Es que, resulta impensable que los postores ofrezcan una suma superior al valor real, por el sólo hecho de fijar una base por sobre aquel parámetro.

2.1.- Entonces, siguiendo estos lineamientos, no puedo dejar de señalar que, en el caso de autos, no hay un acuerdo de partes sobre el aspecto discutido.

Por otra parte, la pretensión de que se obligue al comprador a abonar los honorarios de la apelante, carece de asidero.

Las costas fueron impuestas en la sentencia y, en su caso, la letrada tendrá que ejercer sus derechos sobre el producido de la subasta, de acuerdo al privilegio o preferencia que le acuerda la ley.

2.2.- No obstante, no puedo dejar de considerar que el planteo encierra una crítica al exiguo valor fijado, el cual no garantizaría la percepción de los honorarios.

En este punto, cabe señalar que conforme adelanté, respecto de la forma de determinación de la base de la subasta de inmuebles establecida en el art. 568 del CPCyC, se ha explicado que *«...no es absoluta puesto que al fijarse las dos terceras partes del importe de la regulación fiscal, no tiene otro propósito que evitar gastos de tasación y acelerar el trámite pero en nada obsta para que las partes convengan una distinta que no perjudique los intereses de terceros, siendo estos casos supuestos de disponibilidad de formas.»* (Camps Carlos Enrique - Código Procesal, Civil y Comercial De la Provincia de Buenos Aires. Anotado, comentado, concordado. Tomo III (Arts. 497 al 863) página 1575).

En el caso de autos, en el marco de la etapa probatoria, se realizó una tasación, en la que el martillero...

fijó el valor del bien en \$ 1.608.497 equivalente a u\$d 78.539 al 16/04/2018 (cotización tomada \$ 20.48 - hoja 257).

El 17/05/2018 actualizó el valor a \$ 1.953.265, manteniendo la cotización del dólar del día (mantuvo el valor en dólares), (hoja 271/vta.).

Como puede observarse, no existía ningún obstáculo para fijar la base en términos reales, en tanto la tasación en dólares posibilitaba acceder a un valor actualizado, que nos permitiría esperar un mejor precio de venta.

2.3.- En este contexto he de señalar que las partes no son las únicas legitimadas para solicitar la elevación de la base, sino que también se acuerda ese derecho a otros interesados, con fundamento en el resguardo de sus créditos.

Se ha señalado que *«El tercerista de mejor derecho se halla legitimado para intervenir como tal en los trámites referentes al remate del bien sobre el cual pretende ejercer su preferencia en el cobro, con el objeto de evitar situaciones susceptibles de afectar su crédito y en defensa del derecho que reclama (art. 100, in fine, Cód.Proc.; PALACIO, Derecho procesal civil, v. III, p. 288, G]; COLOMBO, Código procesal, v. I, p. 553). En consecuencia, resulta procedente su pretensión de que se aumente la base hasta el 50% del crédito que reclama, en tanto tal petición tiende precisamente a contemplar su interés en la obtención del mejor precio posible con el objeto de asegurar el cobro de su crédito sin que por ello se afecte el interés legítimo del acreedor quirografario ejecutante, ya que de fracasar el remate existirá siempre la posibilidad de una segunda subasta con retasa y aun, luego, la venta sin limitación de precio (arts. 558, inc. 5º, 569 y 557, Cód. Proc.; arts. 3º, 31, 35 y conchs. del decreto-ley 16.348/46, ratificado por la ley 12.692; Der. 15-432; PALACIO, ob. cit. p. 318, d) (C. 2ª La Plata, sala I, causa B-32.646, reg. int.372/71)»* (Morello, Augusto Mario; Sosa, Gualberto Lucas y Berizonce, Roberto Omar. Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de

Buenos Aires y de la Nación Comentados y Anotados. Tomo VII, página 95).

2.4.- En orden a lo expuesto, entiendo que corresponde hacer lugar al recurso y, en atención a la ausencia de planteos de las partes principales y dados los alcances del agravio analizado, elevar la base de la subasta a la suma de \$ 5.000.000.

Este importe es fijado estimativa y prudencialmente, tomando en cuenta la valuación fiscal y el cálculo de honorarios efectuado por la letrada (conforme cotización del dólar MEP), en miras a propiciar un mejor precio de venta, que pueda responder a las costas del proceso, dentro de las que se encuentran esos honorarios, sin que esto implique reconocer un privilegio distinto del que le acuerda la normativa general, ni una decisión definitiva sobre la determinación de los honorarios.

Costas en el orden causado, en atención al resultado obtenido y la falta de contradicción (art. 71 CPCyC).

TAL MI VOTO.

Jorge PASCUARELLI dijo:

Teniendo en cuenta el criterio expuesto por la mayoría al resolver el recurso de queja y por razones de economía procesal, adhiero a la solución propuesta en el voto que antecede.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Hacer lugar parcialmente al recurso deducido en hojas 502/503 y, en consecuencia, modificar el proveído de hojas 496/vta., en su parte pertinente, y establecer la base de la subasta en la suma de \$ 5.000.0000.

2.- Imponer las costas de esta instancia en el orden causado en atención a lo considerado (conf. art. 71 CPCyC).

3.- Sin regulación de honorarios en atención a la actuación de la letrada en causa propia.



4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Cecilia PAMPHILE Jueza Jorge D. PASCUARELLI Juez

Estefanía MARTIARENA

Secretaria