

SUBASTA

- Suspensión (art. 16 ley 25563)
- Bien Único

“Adesso Victorio c/ Flores de Marucci Edith s/ Cobro Ejecutivo de Alquileres”

Tribunal: Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

Causa: 47..617 **R.S.:** 203/02 **Fecha:** 03/09/02

Firme

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los TRES días del mes de septiembre de dos mil dos, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Juan Manuel Castellanos, Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "ADESSO VICTORIO C/ FLORES DE MARUCCI EDITH S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden: Dres. LUDUEÑA - CASTELLANOS - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la resolución apelada de fs. 343?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I) Contra la resolución de fs. 343, interpone la parte actora recurso de apelación, que en relación es concedido, sustentado a fs. 346/7, sin que mereciera réplica de la contraria.

Resolvió el Sr. Juez a quo, suspender la subasta al amparo de lo prescripto por el art. 16 de la ley 25.563, de lo que se agravia.

II) Sostiene el apelante que la deuda por alquileres que tiene contraída la parte demandada con el actor, no se deriva de cánones locativos de su vivienda propia, sino de un local. Agrega que la subasta no es más que la consecuencia lógica y natural del cumplimiento de la sentencia de remate. Pide por último, se declare la inconstitucionalidad del art. 16 de la ley 25.563.

El 19 de abril de 2002 el Sentenciante conforme lo establecido por el artículo 16 primer párrafo segunda parte de la ley 25.563, suspende el remate por tratarse de un inmueble asiento de la vivienda, lo que no fue refutado por la actora. A lo que agrega que, dada la emergencia social, crediticia y financiera, la ley tiene como finalidad no sólo la de amparar la persona del deudor sino la de evitar que los bienes se liquiden en una situación de mercado que dista de ser ideal.

La Constitución Nacional atribuye efectos a las situaciones de emergencia posibilitando la delegación al Ejecutivo de poderes propios del Parlamento inherentes al llamado poder de policía del Estado, con el alcance y límites establecidos en el artículo 76 (artículo 99 inc. 3º ídem).

La nota característica de las normas reguladoras del ejercicio de los derechos durante la emergencia, está dada por la imposición de ciertas restricciones, las que trascienden el marco sustancial para proyectarse en lo procesal.

Dentro de tal ámbito aparece el artículo 16 de la ley 25.563 cuya redacción actual, modificada por el artículo 12 de la ley 25.589, recoge el criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires in re "Banco de Crédito Provincial S.A. c/ Galli, José L. y otro s/ Ejecución hipotecaria" (Ac. 83.447, J.A. 27/3/02). En dicho precedente, sostuvo el Alto Tribunal que, la propia ley está aludiendo al procedimiento mismo de la liquidación de bienes (artículos 508, 557, 594 y ccdts. del C.P.C.C.; conforme Peyrano "Reflexiones a mano alzada sobre el art. 16 de la ley 25.563 que suspende las ejecuciones", el E.D. 18/3/02; Arazi, "El Derecho Procesal frente a la emergencia pública", d.L.L. 6/5/02).

El mentado artículo suspende por el plazo de 180 días, aclarando que son corridos, los actos de subasta de inmuebles en los que se encuentre la vivienda del deudor (inc. "a"), lo que suspende, es la realización concreta del remate judicial.

"La subasta judicial es el procedimiento ordenado por el órgano jurisdiccional competente, a petición de parte interesada, que a través de un martillero y por remate público, produce un

desprendimiento no consentido por su titular, de un derecho sobre un bien, el que es adquirido por otro sujeto, en forma onerosa y cuyo precio está afectado al pago de los créditos y accesorios que dieron origen y justificación al procedimiento" (Piedecabras, "Régimen legal del martillero y de la subasta judicial", pág. 313), siendo lo definitivo el acto en virtud del cual el bien sale del patrimonio del ejecutado, lo que prohíbe la ley, es que tal salida tenga lugar durante un período determinado.

No interesa como sostiene el apelante, que el crédito reclamado en autos provenga de arriendos de un local donde el deudor ejercía su comercio y no del inmueble donde habita, lo que importa es que el inmueble a subastar sea asiento de la vivienda del ejecutado, lo definitivo es el destino dado por éste al bien, independientemente del origen de la deuda.

No corresponde entrar al planteo de inconstitucionalidad formulado por la apelante en su memorial, toda vez que el mismo no ha sido sometido al Sr. Juez de Grado, encontrando esta Alzada una valla imposible de sortear al amparo de lo prescripto por el artículo 272 del C.P.C.C.

Los poderes de la jurisdicción de la Alzada quedan enmarcados dentro de las dos vertientes que ofrecen el postulado de congruencia y el sistema dispositivo. El Tribunal de Alzada sufre así una doble limitación: la que resulta de la relación procesal demanda y responde -congruencia-, y la que el apelante haya querido imponerle al recurso -dispositivo-.

Si bien el recurso contra la sentencia apelada abre la jurisdicción de la Alzada a los efectos de resolver sobre la

justicia de dicha sentencia, en manera alguna puede fallar sobre las peticiones formuladas en segunda instancia con prescindencia de las cuestiones planteadas ante el Juez de Primera Instancia, pues el tribunal ad quem carece de atribución para resolver sobre capítulo alguno que no hubiese sido propuesto a decisión del inferior (Cám. Apel. Civ. Y Com. Morón, Sala I, mis votos Cs. 22.904 R.S. 175/89, 29.446 R.S. 77/93, etc.).

III) Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.) y, los expuestos no logran hacer mella en el pronunciamiento apelado, propongo su confirmación, con costas al apelante perdidoso (artículo 68 párrafo 1ero. C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA

A la misma cuestión los señores Jueces doctores Castellanos y Russo, por iguales fundamentos votaron también por la AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde confirmar la resolución apelada de fs. 343, con costas al apelante perdidoso, difiriendo las regulaciones de honorarios.

ASI LO VOTO

Los señores Jueces doctores Castellanos y Russo por los mismos fundamentos, votaron en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Morón, 3 de septiembre de 2002

AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la resolución apelada de fs. 343, costas al apelante, difiriéndose las regulaciones de honorarios.

Fdo.: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. Juan Manuel Castellanos, Dr. José Eduardo Russo. Ante mí: Esteban Santiago Lirussi.