

SD / GF

Sentencia Interlocutoria

Causa N° 135334; JUZGADO DE PAZ - SALADILLO

PAMPA ENERGIA S.A. C/ OVIN Y D'ONOFRIO Y CIA SOCIEDAD DE HECHO
Y OTROS S/ EJECUCION HIPOTECARIA

La Plata, en la fecha de la firma digital.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. Viene apelada a esta Cámara la resolución de fecha 13 de diciembre de 2022 en cuanto desestimó el pedido del martillero, P.F.E., respecto de la regulación de honorarios correspondientes a las dos subastas fracasadas, por falta de postores, en las que el profesional desplegó su actividad. Para así decidir, sostuvo la juzgadora -haciendo suya la jurisprudencia citada- los siguientes argumentos: a) que el remate fracasado que determina una regulación según el art. 74 de la ley 10.973, es el fracasado definitivamente, no siendo aplicable tal norma si luego la subasta se realiza y el martillero cobra normalmente, ya que lo contrario constituye una doble retribución al profesional sobre la base del mismo inmueble; b) que el invocado por el martillero no es el sentido de la norma citada, la que establece una retribución alternativa -no acumulativa- a la comisión, ante el fracaso de la subasta que dejaría sin retribución al profesional; c) que el fracaso de subastas anteriores -frente a la concreción posterior- resultan circunstancias conformantes del riesgo propio de la actividad, lo que queda compensado con los honorarios o comisión que se devenguen en la efectivizada.

2. La decisión fue apelada en forma subsidiaria por el martillero, mediante escrito de fecha 27 de diciembre de 2022, recurso concedido por este Tribunal en fecha 7 de septiembre de 2023 al admitir la concerniente queja, con contestación de agravios por parte de la actora en presentación del 25 de septiembre de 2023.

2.1. Se agravia el recurrente de lo decidido al considerar que comprender dentro de la comisión correspondiente a la subasta realizada el resto de las tareas profesionales cumplidas en las oportunidades de las subastas fracasadas

por falta de postores, sin valorar la tarea allí desplegada, atenta contra la dignidad de la retribución profesional y no se condice con el texto de las leyes que regulan la materia - artículos 58 y 57 de la Ley 10973 y 578 del CPCC-.

Agrega que, lo concluido en la decisión de grado lleva a un injusto resultado, toda vez que, si el remate se suspendiera en reiteradas oportunidades, como ocurrió en este caso, el martillero sólo tendría derecho a cobrar la comisión por el efectivamente realizado, como si la subasta se hubiera concretado en la primera oportunidad y desconociendo el trabajo anterior.

Así entonces, considera que, al haberse fijado a su favor una comisión por el remate realizado que se encuentra establecida de antemano y no incluye la labor desarrollada en los remates frustrados, se lesiona su derecho constitucional de propiedad, por lo que pide se revoque lo decidido y se regulen sus honorarios por los remates fracasados conforme las pautas aportadas en la presentación electrónica del 6 de diciembre de 2022.

2.2. Al contestar los agravios la parte accionante, solicita se confirme la decisión de grado toda vez que, considera de hacerse lugar al recurso impetrado se estaría incurriendo en una doble retribución por la misma tarea profesional.

3. Tratamiento del recurso.

3.1. Establece el art. 55 de la ley 10.973 que en los remates judiciales se regularán los honorarios o aranceles de los Martilleros Públicos de acuerdo a sus disposiciones, teniendo en cuenta la importancia de los trabajos efectuados por los profesionales. Así entonces, en lo que aquí es materia de interés, determina para la subasta judicial de bienes inmuebles una escala arancelaria de entre el 3% al 4% a cargo de cada parte, más el 10% de los honorarios en concepto de aporte previsional, a cargo del comprador (art. 54 IV párrafo primero). Asimismo, prevé para los remates judiciales fracasados por falta de postores o que no se llevaran a cabo por causas no imputables al Martillero interviniente, una regulación de honorarios teniendo en cuenta la importancia de los trabajos realizados y conforme a una escala de aranceles mínimos expresamente fijados según las etapas procesales cumplidas por el profesional (art. 57 citada ley), con más el 10% en concepto de aportes previsionales, a cargo del o los obligados a su pago. Finalmente, dispone la norma, que dichos honorarios deberán fijarse

sobre la valuación fiscal, de poseerla el bien en cuestión, de lo contrario sobre el valor de mercado, dando las pautas para determinarlo.

Por su parte, el art. 578 del C.P.C.C. establece que, si el remate se suspendiere, fracasare o se anulare sin culpa del martillero, el monto de la comisión será fijado por el Juez, de acuerdo con la importancia del trabajo realizado.

Queda claro, de la lectura de las citadas normas que la intención del legislador ha sido retribuir las tareas efectivamente cumplidas por los Martilleros en orden a las subastas judiciales según su importancia, asegurando su reconocimiento aun en los casos en que las mismas no logren concretarse, siempre que el fracaso responda a cuestiones ajenas al profesional.

3.2. La norma del artículo 578 se refiere sólo a la importancia del trabajo realizado, por lo que mantiene plena vigencia los artículos 57 y 58 de la ley 10.973, en cuanto cabe extraer que el juez regulará la comisión que estime corresponder, conjugando prudencialmente los aranceles de la profesión de martillero en correlación con el monto de la base fijada para la venta. Es decir, que, partiendo de ese valor, corresponde fijar una comisión que represente la conjugación prudente, equitativa y razonable de los demás factores en juego (cfr. Martínez, La subasta judicial, 1972, p. 42, nº23). Tanto por el juego armónico de los artículos aludidos, como porque el martillero es un auxiliar de la justicia y no representante de ninguna de las partes, el justiprecio de su valor debe estar vinculado necesariamente al monto de la base del bien cuya venta se trata, más que al monto del crédito en ejecución, no obstante que éste constituye un punto de referencia no desdeñable para llegar a una comisión equilibrada y justa (Morello, A; Sosa, G; Berizonce, O; "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires 2015, ISBN 978-950-20-2702-9 Tomo VII-, ISBN 978-950-20-2690-9 -Obra completa-).

Donde se advierten discrepancias -y radica puntualmente el tema traído en apelación- es en la situación que se plantea cuando luego de fracasada la subasta por falta de postores y sin causas imputables al martillero, el mismo llega a realizar, luego, la nueva subasta decretada.

Para una postura -que este Tribunal considera justa y por ello comparte-, el derecho que tiene el martillero de que se le retribuyan adecuadamente sus gestiones por los remates judiciales que fracasan por falta de postores, se suspenden o se anulan sin culpa de su parte (art. 578 C.P.C.C.), rige aun en el caso que, posteriormente, la subasta se concrete por el mismo profesional, pues no se advierte que concurra ninguna razón valedera para sostener que tiene derecho a cobrar su trabajo por el remate frustrado sólo cuando se le separa del juicio o la subasta no se realiza después y que, en cambio, si la concreta él mismo, la retribución por la tarea del anterior remate deba considerarse involucrada en la comisión que se le regule por el último efectivizado. Muy por el contrario, tal distingo no se compadece con la normativa de los artículos 57 y 58 de la ley 10.973, ni del artículo 578 del C.P.C.C. y lleva a consagrar una verdadera injusticia, cual es que si el remate se suspende en más de una oportunidad -tal como ocurrió en el presente caso-, el martillero habría de cobrar la misma comisión que si la subasta se hubiera concretado la primera vez. Tal hipótesis desconoce toda la labor profesional desplegada por el martillero para la realización de las subastas no concluidas, labor que es, de ordinario, cuantitativa y cualitativamente relevante. Y no es dable argumentar que la cuantía y mérito de la actividad profesional por los remates frustrados se compensan al fijarse el quantum de la comisión por la subasta que al final se realizó, desde que el porcentaje de la misma se fija de antemano (art. 578, Cód. Proc.; Martínez, La subasta judicial, p. 42, nº 23) (C. 2ª La Plata, sala II, causa B-33.977, reg. int. 153/72; C. 2ª La Plata, sala III, causas B-34.123, reg. int. 148/72; B-35.369, reg. int. 404/72).

En cambio, según otra corriente jurisprudencial -en la que se ha apoyado la sentencia de grado-, aquel derecho a percibir honorarios, se refiere a los casos en que el martillero designado cesa en sus funciones, mas no a los supuestos en que el mismo profesional realiza en definitiva la nueva subasta decretada. Se afirma que, las distintas coyunturas procesales camino al remate son riesgos propios de la actividad del martillero (Colombo, Código procesal, v. IV, p. 242; C. 2ª La Plata, sala I, DJBA 52-545) (C. 1ª La Plata, sala II, causa 149.299, reg. int. 7/72; DJBA 95-125; causa 155.871, reg. int. 97/73; C. 1ª La Plata, sala III, causa 151.860, reg. int. 391/72 o LL 149-171).

3.3. Como se ha referido al adelantar la postura de este Tribunal, no se encuentran razones valederas para considerar que las retribuciones reconocidas legalmente por las tareas cumplidas en el caso del remate fracasado se limiten única y exclusivamente al supuesto en que no sea el mismo martillero quien luego concrete la operación. Dicha interpretación restrictiva no surge de la letra de la ley, ni de su finalidad, ni de leyes análogas o de principios y valores jurídicos (art. 2 del CCYC). Por el contrario, es un principio rector del derecho laboral que toda tarea profesional se reputa onerosa y, como tal, debe ser remunerada. En tal sentido, el art. 1255 del CCyC establece que cuando el precio de un servicio profesional deba ser fijado judicialmente, su determinación deberá adecuarse a la labor cumplida por el prestador.

Así entonces, ha de considerarse que ambas retribuciones previstas en la ley -por las tareas desplegadas ante la subasta fracasada y la subasta cumplida- no resultan alternativas y excluyentes, sino conjuntas y complementarias. Por ende, en el supuesto -como el que nos ocupa- en que el martillero no cesó en sus funciones, las distintas alternativas procesales que se pueden suceder camino a la subasta deben entenderse como etapas de un trabajo integral a recompensar cuando concluye la labor del martillero, circunstancia que no se da en los presentes obrados desde que a este se le ha reconocido una comisión preestablecida únicamente para el caso de subasta exitosa, quedando sin reconocimiento su labor efectivamente cumplida a los efectos del desarrollo de las subastas fracasadas por falta de postores.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso interpuesto, revocando el decisorio apelado, debiendo regularse en la instancia de grado los honorarios correspondientes al martillero Errico por la labor desplegada a los efectos de las subastas frustradas, conforme al prudente arbitrio judicial y de acuerdo a la importancia de las tareas realizadas, según las bases regulatorias previstas en el art. 57 de la ley 10.973 (conf. art. 578 C.P.C.C.).

3.4. Las costas de esta segunda instancia se imponen a la parte actora vencida (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.).

POR ELLO, se revoca la resolución de fecha 13 de diciembre de 2022 y se imponen las costas de Cámara a la parte actora vencida. REGÍSTRESE.

NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.

DR. LEANDRO A. BANEGAS

JUEZ

DR. HUGO A. RONDINA

JUEZ