

NEUQUEN, 1 de noviembre de 2023.

**Y VISTOS:**

En Acuerdo estos autos caratulados: "**PEDRAZA MASSO FRAVEGA AGUSTIN PABLO Y OTRO C/ ASOCIACION MUTUAL 3 DE DICIEMBRE DEL COMAHUE S/ RESOLUCION/RESCISION DE CONTRATO**" (JNQC16 EXP N° 515680/2016) venidos a esta **Sala II** integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y José **NOACCO**, con la presencia de la secretaria actuante Valeria **JEZIOR** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el juez José NOACCO dijo:**

**I.-** Viene la presente causa en virtud del recurso de apelación en subsidio, planteado por la parte actora contra el párrafo anteúltimo de la providencia del 24 de abril obrante a fs. 627 que correspondía depositar la suma por la que se le concediera la autorización para compensar a esa parte, pues habiendo sido comprador en comisión, quienes luego fueron denunciados como compradores en subasta no eran las mismas personas autorizadas para la mencionada compensación.

Rechazada la revocatoria, es preciso analizar los agravios que traen al recurrente a esta instancia los que se expresaran en la presentación web 456148.

Allí la parte actora expuso en primer lugar que su legitimación para recurrir provenía de que los derechos adquiridos en subasta fueron transferidos una vez aprobada la misma y tenido por cancelado el saldo de precio.

Señaló que la intimación a los cesionarios para que abonen un supuesto saldo de precio, siendo que su parte los cedió con precio cancelado, la legitimaba para recurrir la providencia referida, pues de otro modo los cesionarios podrían reclamarle ese monto a su parte.

Expuso que se violó el principio constitucional de preclusión pues la providencia atacada resolvió sobre un aspecto

firmes y precluidos, citando doctrina y jurisprudencia que, sostuvo, respalda su posición.

Así solicitó que se revoque la resolución de 24 de abril de 2023 pues en ella se desconocía la firmeza de la dictada el 12 de abril de 2023 que tuvo por integrado totalmente el saldo de precio.

En segundo lugar afirmó que ante la eventualidad de que lo anterior no conduzca a dejar sin efecto la decisión en crisis, la misma también resultaba errada pues en el boleto de compraventa instrumentado por el martillero se indicó que la compra era en comisión y en ese caso el art 584 CPCC dispone que si un adquirente compra en comisión y no indica, dentro de los cinco días de aprobado el remate el nombre del comitente, debe tenérselo por adjudicatario definitivo.

Relató que la subasta se aprobó el 16 de marzo de 2023 y al haber transcurrido los cinco días del artículo citado sin que su parte indicara el nombre del comitente, debió tenérselo por comprador definitivo.

Subrayando ese carácter de comprador definitivo - según afirmó- transfirió sus derechos a Sebastián Antelo y a otros, que a su vez adquirieron el carácter de adquirentes en subasta.

Citó doctrina y solicitó nuevamente se deje sin efecto la resolución del 24 de abril de 2023 en cuanto dejara sin efecto la autorización para compensar y ordenara integrar un supuesto saldo de precio.

En tercer lugar se agravó porque afirmó que la autorización para compensar no tenía limitación para el caso de compra en comisión y fue otorgada a su parte, sin distinguir si compraba para sí o en comisión.

Conferido el traslado la demandada lo contesta mediante la presentación web 465534 obrante a fs. 638/639.

Dijo contestar los agravios y expresó que su parte, con carácter previo a la aprobación de la subasta, depositó en autos las sumas correspondientes a las planillas aquí aprobadas, las dio en pago y solicitó que de haber alguna diferencia, el actor lo indicara para proceder a su cancelación.

En relación a la compra en comisión expuso que dentro del plazo establecido por la norma en cuestión, se debe manifestar la aceptación del comprador y reconocer como válidos los actos del comisionista por cuanto el actor así lo reconoció y el artículo 590 CPCyC lo determina expresamente.

Agregó que no se podría entender que el saldo de la subasta fue cancelado y por ello no se cumplió el acto en su totalidad, afirmando que su parte sí cumplió el art 585, por lo que solicitó se restituyan las sumas de dinero oportunamente transferidas a los presentes autos.

Expuso que el letrado del actor también lo es del comprador en la subasta, y además es beneficiario del provecho de la misma por haber solicitado autorización para compensar su deuda de honorarios, cuestiones a las que imputó la generación de un daño irreparable a la Mutual y sus Mutualistas.

Aludió a un contrato de cesión de derechos celebrado por su parte y manifestó que la actora solicitó una cautelar teniendo conocimiento tanto acerca del proyecto sobre el lote de referencia, como que los cesionarios están en posesión del inmueble para su resguardo.

Aludió a innumerables propuestas y ofertas realizadas por la mutual previa al dictado de la inhibición general decretada y que los mutualistas aceptaron la cesión de derechos para dar continuidad al proyecto, continuando solo la actora con el reclamo.

Señaló que el inmueble que se pretende subastar fue adquirido con fondos de los mutualistas y que los actores

pretenden enriquecerse a costa de perjudicar al resto, y que en definitiva los cesionarios solicitarían la nulidad de los cesionarios por intermedio del ejercicio de la tercería de mejor dominio por ser adquirentes de buena fe previos a la pretensa subasta.

Indicó que la Comisión Directiva estaba denunciada penalmente y la mutual inhibida siendo imposible avanzar en acuerdos que a su vez pudieran generar responsabilidad en la comisión directiva o su presidente, cuestión que les imposibilitó ejercer su defensa y realizar la entrega o sustitución de bienes a embargo y así poder evitar la presente situación.

Manifestó que igualmente se presentó a manifestar la oposición a la subasta, se depositó en tiempo y formal el total del capital, intereses y saldo de seña obrantes en el expediente, y aun así, se pretende avanzar sobre la presente subasta generando el consabido enriquecimiento del actor y el enorme e irreparable daño causado a los mutualistas y la mutual.

Solicitó se rechace el recurso interpuesto, se haga lugar a la contestación de agravios concediéndose el pago realizado por la Mutual y preservando el bien inmueble en favor de la misma y de los mutualistas que adquirieron lotes de buena fe.

Por su parte, el letrado de la parte actora, mediante la presentación web 447216, apeló por bajos los honorarios que se le regularan en la resolución del día 12 de abril.

Expuso que la jueza de grado omitió considerar que su trabajo en relación a la subasta generó la incorporación de \$ 47.600.000, suma que será aprovechada por los distintos embargantes acreedores de la demandada, circunstancia que lleva

a concluir que su labor profesional fue también en provecho de éstos.

Destacó que aun cuando la ley 1594 no contempla la hipótesis en forma expresa, la lógica de su normativa habilita a imponer al ejecutado las costas por el valor obtenido de la subasta, aludiendo a la presunción de onerosidad prevista en el art 3 de la ley 1594, que veda considerar realizada a título gratuito las tareas aquí desempeñadas.

Asimismo expuso que el art 6 de la ley 1594 establece que se tendrán en cuenta sus pautas sin perjuicio de otras que se adecuren mejor a las circunstancias particulares de los asuntos o procesos y esa previsión habilita a considerar el beneficio producido a terceros acreedores del mismo ejecutado.

Invocó que tanto las leyes arancelarias de Nación y de la provincia de Buenos Aires prevén para los casos de gestión útil por los trabajos del abogado o del procurador que beneficien a terceros acreedores o embargantes, la posibilidad de incrementar en un 4% los honorarios, calculados sobre los fondos que resulten disponibles en favor de aquéllos.

Solicitó se eleve la suma regulada.

II.- Conforme se ha reseñado hasta aquí la pretensión objeto del recurso de la parte actora se enfoca en cuestionar la decisión de la jueza de grado intimando a que el monto por el que su parte estaba autorizada a compensar en subasta sea integrado al precio de venta.

A tal efecto sostiene desde distintos ángulos que: 1ro.) la situación procesal del expediente en relación a lo cual manifiesta que por el principio de preclusión procesal no podrían retrotraerse los efectos de haber tenido por integrado el precio de venta de la subasta a fs. 619; 2do.) subsidiariamente de la circunstancia anterior, que en todo caso

por imperio del artículo 584 del CPCC debió considerarse integrado el precio de venta al asignársele el carácter de comprador en subasta en cumplimiento del apercibimiento dispuesto en esa norma que determinaría a la postre su carácter de comprador definitivo y 3ro.) que a todo evento debería tenerse por oblado en razón de la existencia de una cesión a favor de los compradores denunciados.

En relación al primer aspecto puesto a consideración, cabe concluir que el mismo debe ser desestimado en tanto sin perjuicio de lo dispuesto a fs. 619, lo cierto es que a esa fecha el saldo de precio no estaba debida y totalmente integrado, pues al denunciarse posteriormente el nombre de los comitentes que lo mandataron para adquirir en subasta, la parte actora no se incluyó entre los mismos, impidiendo de esa manera la pretensa compensación al no existir respecto de la obligación identidad entre los sujetos en los términos del artículo 921 del CCC.

Asimismo, las presentaciones posteriores -fs. 622/623- denunciando las personas en relación a quienes había comprado en comisión y la presentación de los mismos- conduce a dar razón al requerimiento de la jueza.

La consideración que antecede es extensiva al segundo de los argumentos esgrimidos en tanto como se dijo, aún si se admitiera que la intimación a denunciar a nombre de quien adquirió en comisión fue extemporánea, el efecto del apercibimiento del artículo 584 del CPCC aún sería insuficiente, pues lo cierto es que efectivamente denunció otros compradores - los que él representó en comisión- y esa situación no queda debidamente zanjada en relación a los derechos de esos adquirentes y su posición relativa frente a la subasta.

Tampoco puede obviarse que de tenerse por adquirente al señor Agustín Pablo Pedraza Masso Fravega, quedaría pendiente de integrar la porción de la señora Paula

Masso Fravega, pues si bien él estaba autorizado a compensar en nombre de la parte actora, no era titular exclusivo de la suma por la que se lo autorizó.

En lo que se refiere al tercero de los planteos, el recurrente afirma que en todo caso resultan los compradores en subasta denunciados cesionarios del derecho que surgiría de considerársele comprador definitivo.

En relación a esto y a más de lo señalado en relación a la co-actora, a la fecha no obra en autos ningún instrumento de cesión de derechos que de conformidad con lo establecido por los artículos 1614, 1618 y ccdtes. del CCyC acredite tal circunstancia.

Cabe destacar que con posterioridad a los actos procesales que han dado origen al objeto de esta apelación, los compradores en subasta manifestaron a fs. 642 que el actor habría depositado el saldo de precio faltante y que fuera objeto de la pretendida compensación, solicitando tener presente dicho supuesto depósito -aún sin acreditar en el expediente- para el caso de rechazo de esta apelación.

Como se advierte el decurso procesal descripto impide por un lado hacer lugar a la compensación solicitada, en tanto no se encuentra verificada la identidad de sujetos requerida por el artículo 921 del CCC, al no haber denunciado la parte actora en oportunidad de su presentación de fojas 622 ser una de las compradoras en subasta, lo que hubiera permitido tenerla por coadquirente y oportunamente condómina, reuniendo así la condición de acreedor y deudor de las causas de una y otra deuda a los fines de la compensación solicitada.

De igual modo, tampoco se ha acreditado la supuesta cesión de derechos a favor de los adquirentes en subasta del crédito objeto de la pretensión principal que a la

postre también podría haber permitido tener por operada la pretendida compensación.

Finalmente a ello se agrega la referencia al depósito efectuado, pero sin acreditar a la fecha, y que según manifestaran operaría como planteo subsidiario para el caso de rechazo del recurso en tratamiento.

La situación descripta, da cuenta de que a la fecha no existe una demostración clara de la existencia de dos personas, que reúnan la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda, y ello impide que se tenga por extinguida con fuerza de pago las dos deudas, y consecuentemente ello también impide tener por debidamente integrado el total del precio de venta de la subasta, imponiéndose en resguardo del derecho de los restantes embargantes y partes del proceso que esa situación quede debidamente aclarada.

Por lo expuesto cabe confirmar la decisión que señalara que en definitiva, y aún cuando con anterioridad se había tenido por integrado el precio, -fs. 626 vta./627-, luego intimó a acreditar el pago de la parte de la seña por la que oportunamente se autorizara la compensación.

A tal fin y atento a las distintas posturas que fue adoptando la parte actora, dentro del plazo de cinco días de quedar firme la presente esa parte y los adquirentes en subasta, ambos en su totalidad, en forma conjunta y unánime deberán indicar:

1.- Si existe la cesión a la que hacen referencia y en tal caso la acompañen con los recaudos legales exigidos por el artículo 1618 del CCC.

2.- En su defecto, indiquen si el actor que adquirió en comisión fue uno de los co-adquirentes en subasta -y si lo fue en nombre de ambos accionantes- a fin de que se los

pueda considerar condóminos y consecuentemente dicha circunstancia permita tener por compensado el crédito.

3.- En caso de no verificarse ninguna de las anteriores situaciones manifiesten si mantienen las presentaciones de fs. 644/645 a fin de despejar las dudas que presenta la situación expuesta y pueda el a quo resolver lo que por derecho corresponda, debiendo en su caso acompañarse comprobante del depósito invocado.

En relación a las manifestaciones vertidas en la contestación de agravios por la demandada, es dable señalar que a más de no obstar a lo resuelto pues se refieren a cuestiones que se encuentran acabadamente precluidas.

Advierto en tal sentido que la referencia al "inmueble que se pretende subastar" omite hacerse cargo que el inmueble ya fue subastado, aun cuando esté pendiente la integración de una pequeña parte del precio.

Asimismo las pretensiones de suspender la subasta fueron resueltas en forma desfavorable a su parte y oportunamente notificadas, al igual que la negativa de la parte actora a los pedidos de audiencia en esta etapa, a lo que cabe agregar que los numerosos embargos ejecutorios de los que se tomara razón en los presentes, restan credibilidad a las afirmaciones respecto a la posibilidad de que al alcanzar un arreglo con la parte actora de los presentes se lograría zanjar la cuestión en relación al inmueble.

En cuanto a la apelación de los honorarios del letrado de la parte actora, entiendo que le asiste razón.

En ese sentido y como se adelantara, de la compulsas de las actuaciones se advierte que se ha tomado razón de numerosos embargos ejecutorios sobre el remanente de la subasta y esa circunstancia fue omitida en la regulación.

La situación planteada presenta ribetes semejantes a los que se plantean en una sucesión, en relación a lo cual este Cuerpo ha tenido ocasión de señalar: *"Deben considerarse como trabajos comunes aquellos que traducen una particular iniciativa en el impulso procesal, al cumplir con la finalidad de perfeccionar la transmisión del acervo sucesorio con el consiguiente beneficio para la totalidad de los herederos, es decir, que se trate de trabajos útiles y necesarios, de provecho general de la masa que hayan de contribuir a zanjar alguna cuestión que impida la fluidez del trámite, en suma que hayan facilitado el cumplimiento de la finalidad del juicio sucesorio consistente en la pacífica transmisión de los bienes hereditarios sin que interese la calidad del profesional de quien emanan. Se consideran propios los trabajos que se refieren a cuestiones incidentales o de interés particular"*(LD fallo: 99280149). ("DOMMAGE ROSALIA SOBRE SUCESION AB-INTESTATO" (Expte. N° 47-CA-97) 12/11/2002 y "NAVARRETE RAUL GUSTAVO S/SUCESION AB-INTESTATO", (Expte. N° 812-CA-2), 24/9/2002)

Bajo esas pautas, la tarea del letrado redundó en un muy concreto y eficaz impulso del proceso para llevar adelante la subasta y no caben dudas que ello importará un beneficio para el resto de los acreedores de la demandada, y ello debe impactar de algún modo en la regulación pues el contenido económico del proceso se ha visto ampliado en función de los embargos aludidos anteriormente.

De no modificarse la regulación apelada, ello importaría una violación al art. 3 de la ley 1594.

Establecida como fuera la procedencia de elevarlos de conformidad a la interpretación que antecede, y en orden a precisar la suma, encuentro razonable recurrir a las disposiciones que el apelante cita y que se refieren a las leyes arancelarias de Nación y provincia de Buenos Aires, en cuanto establecen un 4% en el caso de la gestión útil, por las tareas

que beneficien a terceros, acreedores o embargantes proponiendo en consecuencia elevar la regulación apelada a la suma de \$2.665.500, que surgen de aplicar el mencionado porcentaje a la suma de \$47.600.000, habiendo asumido el letrado el doble carácter (arts. 3; 6 y 10 de la ley 1594)

**III.-** Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar la resolución apelada de conformidad a lo expuesto en los considerandos y dejar sin efecto la suma regulada en concepto de honorarios, fijándola en la suma de \$2.665.500. Las costas por la actuación en esta instancia se imponen a la demandada vencida.

**La jueza Patricia CLERICI dijo:**

Adhiero al voto que antecede, expidiéndome en igual sentido.

Por ello, esta **Sala II**

**RESUELVE:**

**I.- Confirmar** la resolución dictada el día 24 de abril de 2023 (fs. 627) de conformidad a como se expusiera en los considerandos.

**II.-** Regular los honorarios del Dr. Juan Carlos Fernández en la suma de \$2.665.500 por su actuación luego de la sentencia en el doble carácter.

**III.-** Imponer las costas de esta segunda instancia a la demandada vencida.

**IV.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**PATRICIA CLERICI**  
Jueza

**JOSÉ NOACCO**  
Juez

**VALERIA JEZIOR**  
Secretaria