

RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL MARTILLERO

Subasta judicial. Defectos en la publicidad edictal. Depósito ocupado con cosas muebles. Rechazo de demanda

CAUSA 23335/02 - "Hijos De Pedro Vincenti SA c/Bastiani, Juan Carlos s/ sumario" - CNCOM - SALA D - 06/12/2002 2.003

"Trata este proceso sobre la responsabilidad patrimonial que la adquirente de un inmueble en subasta judicial atribuyó al martillero interviniente en esa venta, por causa de defectos en la publicidad edictal de ese acto, en la que se informó que el bien se hallaba desocupado, cuando en realidad en él se hallaban numerosas cosas muebles, cuya existencia impidió que durante prolongado lapso la compradora pudiese usar y gozar oportuna y plenamente de la cosa comprada, con la consecuente generación de daños por lucro cesante y daño emergente."

"En su defensa, el martillero argumentó largamente en el sentido que, técnicamente, el concepto desocupado significa que no existen personas que ocupen el inmueble, de modo que el término no se refiere a las cosas que puedan existir o no existir en el lugar. Esa defensa fue admitida por la sentencia en revisión, la cual afirmó que "...la práctica judicial revela que dicho término [el de desocupado, se entiende en el contexto] refiere la inexistencia de personas ocupantes y no alude a la falta de cosas."

"Cabe aceptar que para "el común de la población" -como dijo la actora en su alegato, el hecho de anunciarse que un depósito se halla desocupado, puede ser interpretado en el sentido de que está libre de cosas depositadas en ese lugar.

Admito, pues, que en el particular caso de autos el término desocupado pudo ser algo equívoco. Pero de ello no se sigue la responsabilidad personal del martillero, que en la circunstancia siguió la práctica judicial de la que habló la sentencia, lo cual no puede serle reprochado en modo ni por causa alguna."

En Buenos Aires, a los 6 días del mes de diciembre de 2002, reúnen los señores Jueces de la Sala D de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal -en la cual se halla vacante la vocalía 10-, con la autorizante, para dictar sentencia en la causa "HIJOS DE PEDRO VINCENTI S.A. c/ BASTIANI, Juan Carlos s/ sumario", registro 23.335/02, procedente del Juzgado 10 del fuero (Secretaría 20)), donde está identificada como expediente 69.708.//

El señor Juez Cuartero dice:

1. Trata este proceso sobre la responsabilidad patrimonial que la adquirente de un inmueble en subasta judicial atribuyó al martillero interviniente en esa venta, por causa de defectos en la publicidad edictal de ese acto, en la que se informó que el bien se hallaba desocupado, cuando en realidad en él se hallaban numerosas cosas muebles, cuya existencia impidió que durante prolongado lapso la compradora pudiese usar y gozar oportuna y plenamente de la cosa comprada, con la consecuente generación de daños por lucro cesante y daño emergente.

La sentencia definitiva de primera instancia dictada en fs. 243 desestimó las pretensiones indemnizatorias de la demandante, e impuso a ésta las costas del proceso.

De esas decisiones apeló la actora, en recurso mantenido con la expresión de agravios de fs. 290, actuación contestada en fs. 296.

2. a) Numerosos fueron los agravios levantados por la recurrente contra la referida sentencia.

Algunos -v.gr.: los dos primeros- son intrascendentes e inconducentes para la litis, pues mediante ellos fue criticada la descripción que la sentencia hizo de los antecedentes de la causa, descripción que no causa gravamen alguno a las partes -en tanto de esa descripción no () resulta, en el caso, un desenfoque de la materia contenida en la causa-.

Tales agravios, pues, no serán examinados aquí, porque es del todo innecesario hacerlo.

2. b) El conflicto de autos se generó a partir de la publicidad edictal de la subasta del inmueble luego adquirido por la aquí demandante, que informaba que ese bien se hallaba desocupado, cuando en realidad estaba ocupado por numerosos muebles, cuya existencia en el local o depósito impidió, durante prolongado lapso, que la adquirente pudiera usar y gozar plenamente de esa cosa.

2. b. 1) En su defensa, el martillero argumentó largamente en el sentido que, técnicamente, el concepto desocupado significa que no existen personas que ocupen el inmueble, de modo que el término no se refiere a las cosas que puedan existir o no existir en el lugar.

Esa defensa fue admitida por la sentencia en revisión, la cual afirmó que "...la práctica judicial revela que dicho término [el de desocupado, se entiende en el contexto] refiere la inexistencia de personas ocupantes y no alude a la falta de cosas" (fs. 245).

El agravio expresado con relación a esa consideración -contenido en el punto 4 de fs. 291vta.- es insustancial, y no contiene una crítica concreta y razonada de esa parte de la sentencia.

En efecto: la demandante no criticó frontalmente esa consideración, sino que se limitó a oponerle otra distinta, sin demostrar argumentalmente que esta segunda debía preferirse, en razón y en derecho, a la primera.

A ello cabe agregar una reflexión oportunamente presentada por el defendido: al regular la desocupación de los inmuebles, el cpr 589 establece que no procederá el deshaucio de los ocupantes sino en ciertas condiciones, "...y nadie en su sano juicio puede afirmar que el procedimiento de deshaucio es aplicable a las cosas" (contestación a la demanda, fs. 86).

Finalmente, señalo que en un comentario al cpr 566, ha sido dicho que "La exigencia de consignarse [en los edictos] el estado de ocupación, es decir, si está alquilado, habilitado [sic, probablemente: habitado] por el ejecutado o por simples tenedores, tiene por objeto que la adquisición `no sea de futuros pleitos para el comprador´" (Fenochietto - Arazí, "Código Procesal Comentado y Anotado", tº 3, pág. 28, Astrea, Buenos Aires, 1985).

Ciertamente, inquilino, ejecutado y tenedor, sólo pueden ser personas, y no cosas; de ello se sigue que el concepto de desocupado se refiere exclusivamente a las personas.

2. b. 2) No obstante lo cual -y más allá de ese tecnicismo- cabe aceptar que para "el común de la población" -como dijo la actora en su alegato, fs. 217 vta.-, el hecho de anunciarse que un depósito se halla desocupado, puede ser interpretado en el sentido de que está libre de cosas depositadas en ese lugar.

Admito, pues, que en el particular caso de autos el término desocupado pudo ser algo equívoco.

Pero de ello no se sigue la responsabilidad personal del martillero, que en la circunstancia siguió la práctica judicial de la que habló la sentencia, lo cual no puede serle reprochado en modo ni por causa alguna.

Es decir: no hallo culpa -ni mucho menos dolo, ciertamente- en la gestión cumplida por el martillero que actuó en la quiebra de la sociedad de hecho denominada "Transpolar", expediente cuyos cuerpos 11 a 13 tengo a la vista -pues fueron recibidos según nota de fs. 307 de esta causa-.

2. c) El juicio que concluye el apartado anterior -en el sentido de no haber mediado en la circunstancia culpa del martillero- define negativamente la suerte del recurso.

Empero, considero adecuado examinar otro fundamento dado por la sentencia en revisión, que ella misma juzgó como dirimente de la cuestión: se trata del texto del boleto de venta judicial -examinado al principio del punto 2 de fs. 245-, del que resulta que la adquirente conocía la existencia de bienes muebles en el local.

Ese fundamento, tampoco fue criticado en términos concretos y razonados por la apelante, quien en el punto 3 de fs. 291 sólo contrapuso a tal consideración sus propios dichos dados al absolver posiciones -según los cuales no conocía el estado entonces actual del inmueble, ni la existencia de cosas en su interior-.

Ciertamente, la versión de hechos del propio interesado no es suficiente para desvirtuar la interpretación que la sentencia hizo del texto del boleto de venta.

3. La sentencia tuvo otros varios fundamentos -la toma de posesión del inmueble sin reserva alguna referida a las cosas que en él se hallaban; el examen de las constancias del juicio de la quiebra y las demoras en alguna medida causadas por la propia adquirente y por la sindicatura, pero no por el martillero aquí demandado; y la falta de prueba del daño que dijo sufrido la demandante-;; de su lado, la apelante expresó otros varios -si se quiere: numerosos- agravios, no mencionados en los diversos apartados del punto 2 de esta ponencia.

Juzgo del todo innecesario -y, por tanto, antieconómico- revisar esos otros fundamentos y considerar los demás agravios, pues es claro que definida la falta de culpa -y de dolo, por cierto- del martillero actuante en la quiebra, la improcedencia de la apelación resulta inequívoca y el juicio en tal sentido, inmovible.

En otras palabras: el examen de esos agravios no alteraría la solución del caso, que se define suficiente y plenamente sobre la base de lo expuesto en el punto 2 de la presente.

Sólo cabe considerar el agravio referido a la imposición de las costas de la primera instancia, para lo cual también es suficiente lo dicho en una parte del punto 2 de esta ponencia.

En el apartado 2.b.2. he aceptado que para el común de la población, la información de hallarse desocupado un local de depósito, puede ser interpretada -más allá de tecnicismos procesales- en el sentido de que está libre no sólo de personas ocupantes, sino también de cosas depositadas en ese lugar.

Por derivación de ello, juzgo que -si bien no hubo culpa alguna en el martillero, reitero- la demandante pudo creerse con suficiente derecho a peticionar como lo hizo en autos, lo cual lleva a la admisión de este agravio y justifica distribuir por su orden las costas de ambas instancias.

4. Como corolario de las precedentes consideraciones propongo al acuerdo:

4. a) Desestimar mayormente, y en lo sustancial, el recurso mantenido en fs. 290 por Hijos de Pedro Vincenti SA, y admitirlo sólo en lo referido a la imposición de las costas de la primera instancia.

4. b) Confirmar en general la sentencia dictada en fs. 243 y revocarla sólo en cuanto decidió sobre las costas de esa instancia, las cuales se distribuirán por el orden causado.

4. c) Distribuir por su orden las costas generadas en esta alzada.

Tal es mi voto

El señor Juez Rotman adhiere al voto que antecede.

Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan:

(a) Desestimar en lo sustancial el recurso mantenido en fs. 290 por Hijos de Pedro Vincenti SA, y admitirlo sólo en lo referido a las costas.

(b) Confirmar en general la sentencia dictada en fs. 243 y revocarla sólo en cuanto decidió sobre las costas de esa instancia, las cuales se distribuirán por el orden causado.

(c) Distribuir por su orden las costas de alzada.

(d) Por aplicación del cpr 279, se deja sin efecto la regulación de honorarios de fs. 248/9.//

FDO.: CUARTERO – ROTMAN