

TRAMITE ESPECIAL DE LIQUIDACIÓN DE INMUEBLES

Comentario al artículo 552 bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Entre Ríos

Por ALBERTO LUIS MAURINO

Por ley 9540 (1) se incorpora al Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Entre Ríos el art. 552 bis.

Literalmente dice: ARTICULO 1º.- Agréguese como artículo 552 bis del Código de Procedimientos Civiles y Comerciales de la Provincia de Entre Ríos, el siguiente:

«Artículo 552 bis: Si el inmueble a subastar fuera o existiera en él una vivienda de uso exclusivo de residencia del núcleo familiar, financiada y/o construida con fondos del Estado Nacional, Provincial o Municipal, o con créditos hipotecarios pesificados o contratos de préstamos que contengan cláusulas de caducidad, le serán aplicables las siguientes disposiciones:

a) La venta judicial o extrajudicial del inmueble se perfeccionará reunidos los siguientes requisitos: aprobación judicial del remate, pago total del precio y tradición del inmueble a favor del comprador. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, antes de efectuado el remate o antes de ser ordenado el desahucio, a pedido de parte, deberá abrirse un incidente para determinar el valor actual del inmueble.

Para la apertura de dicho incidente, se deberá establecer además si se ha recurrido a cláusula de caducidad de los plazos, si se ha utilizado el sistema francés o cualquier otro que suponga la capitalización de los intereses o se hubieren aplicado intereses desmedidos o usurarios. En este caso, el Juez actuante deberá establecer cuál es la suma realmente adeudada, teniendo en cuenta en el cálculo de intereses de la liquidación final, como máximo, los intereses de la tasa que pagaba el Banco de la Nación Argentina (tasa pasiva) durante el período del crédito, incluyendo intereses compensatorios y/o punitivos, debiendo también computar las sumas pagadas por el adjudicatario que no fueron tenidas en cuenta como pago del precio. En la citada liquidación final, no podrán capitalizarse los intereses mensualmente sino solamente en forma anual.

b) Para el caso de que se haya practicado el remate sin que se haya determinado judicialmente el valor de la vivienda, el ejecutado podrá ejercer el derecho que le concede el artículo 560 del C.P.C., quedando sin efecto la subasta si pagara la deuda como allí se establece o el precio de la subasta si fuere menor, a opción del deudor. En dicho caso, deberá abrirse el incidente señalado precedentemente, debiendo notificar fehacientemente al deudor, en su domicilio real y legal, los derechos que le confiere la presente Ley. En este último caso, el deudor deberá formular su pedido dentro de los diez (10) días de notificado. El pago de lo adeudado deberá realizarse dentro de los quince (15) días de que quede firme la liquidación practicada judicialmente, y en base al procedimiento resuelto en el inciso a).

c) Mientras se sustancia el incidente de liquidación de la deuda, deberá producirse una instancia de conciliación sin que suspenda el decurso de dicho incidente, y en el que intervendrán mediadores especializados seleccionados por el Superior Tribunal de Justicia, a los efectos de intentar un avenimiento que recomponga los intereses de las partes, siendo facultad del Superior Tribunal determinar la metodología para la selección de los mencionados mediadores.

d) El Procedimiento descrito en el presente artículo, será aplicable cuando el inmueble subastado o a subastar y/o el mueble prendado estuviese destinado a actividades productivas agropecuarias, comerciales, industriales y artesanales, siempre que las mismas se caractericen como micro, pequeña

o mediana empresa en los términos de la legislación nacional vigente y sean de propiedad de ciudadanos argentinos o residentes permanentes en el país».

Con el prurito de realizar un comentario correcto, en el sentido técnico, debemos decirle al lector, que nos causa desagrado analizar esta pseudo-norma del Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos.

En estos últimos años – mejor décadas –, el legislador argentino ha olvidado la técnica de elaboración de una norma o bien la desconoce (con honrosas excepciones), siendo ello el génesis de productos jurídicos indeseados.

El artículo incorpora una serie de disposiciones en el marco de la subasta judicial, aplicable a ciertos inmuebles que describe en el primer párrafo, según el uso y origen del financiamiento para su construcción, y características del crédito hipotecario que pese sobre ellos, o cláusulas que contiene el contrato de préstamo que origina la garantía real que los afecta. También sobre otros inmuebles y muebles que describe en el inc. d).

Se siembra un caos jurídico, en el Código Procesal Civil, que debe contener, máxime en materia de subasta judicial, normas procesales duraderas; bien distintas, por cierto, de otras que pueden habitar en los intersticios de decretos chapuceros, que nacen y mueren por arte de magia, o en el mayor de los casos forman parte de una ley sustancial que excepciona bienes de la ejecución por sólidas razones.

Que diría Carnelutti (2) que construyo toda una teoría al respecto, basando la distinción de la norma procesal, con la de fondo, en todo un sistema de estudio del proceso: la estructura y la función.

En el inciso a), trae a colación requisitos doctrinarios para el perfeccionamiento de la subasta (judicial o extrajudicial), para consagrar como excepción, antes de efectuado el remate ¿"o antes de ser ordenado el desahucio"? la posibilidad de la parte de abrir lo que la norma llama "un incidente para determinar el valor actual del inmueble".

Vamos entrando en el laberinto del cual tememos con buenas razones, no poder salir.

Acaso el art. 553 del C.P.C. de Entre Ríos, no establece el mecanismo para tasar los bienes a falta de valuación.

¿Por qué este incidente? Con que fin, en el contexto de la norma, nos preguntamos.

Para buscarle algún sentido, observamos que en el inciso c), el artículo 552 bis, dice: "mientras se sustancia el incidente de liquidación de deuda..." y en la tarea de interpretación teleológica del horror (de la gramatical ni hablar; Vgr "fuera o existiera en el", en el primer párrafo; la confusa denominación que se atribuye a este "incidente" podemos descubrir que este "nuevo incidente" que la ciencia procesal "se regocija" en adquirirlo para el instituto de la subasta, tiene conexión con el segundo párrafo del inciso a); y en el inciso b) en la parte que expresa "o el precio de la subasta si fuere menor" para permitir la opción, del deudor.

A esta altura estoy en Alcatraz, y protestado por haber aceptado el comentario.

¿Qué quiso hacer el legislador entrerriano?

Arreglar la emergencia nacional en un Código Procesal Civil, con la demagogia del abrazo absoluto e incondicionado a la regla "in dubio pro debitoris", agregado a las consecuencias disvaliosas de la prisa, una pésima técnica legislativa.

Pero el laberinto nos asfixia.

Este "innominado" incidente – no cabe decir otra cosa, porque la nominación se neutraliza ante la contradicción que adjetiviza la contingencia – es un verdadero juicio ordinario. El más amplio que puede conocerse en los lares de ejecución de sentencia en todo el mundo.

Fíjese lector: Ud. lucha tres o cuatro años en un juicio para meterse luego, en la etapa de ejecución de sentencia, en otro juicio con cognición abierta e infinita.

Es que el incidente de marras – así lo vamos a llamar – no pertenece al mundo procesal, salvo por la fijación de plazos procesales antojadizos.

El artículo 552 bis, C.P.C. Entre Ríos, dice que, para la procedencia de la apertura del incidente, se deberá establecer además si se ha recurrido a cláusula de caducidad de los plazos, si se ha utilizado el sistema francés o cualquier otro que suponga la capitalización de los intereses o se hubieren aplicado intereses desmedidos o usurarios. En este caso, el Juez actuante deberá establecer cuál es la suma realmente adeudada, teniendo en cuenta en el cálculo de intereses de la liquidación final, como máximo, los intereses de la tasa que pagaba el Banco de la Nación Argentina (tasa pasiva) durante el período del crédito, incluyendo intereses compensatorios y/o punitivos, debiendo también computar las sumas pagadas por el adjudicatario que no fueron tenidas en cuenta como pago del precio. En la citada liquidación final, no podrán capitalizarse los intereses mensualmente sino solamente en forma anual.

Como el absurdo aburre y creo que a Ud. también, además de irritarnos, me pregunto: ¿Para que existió el juicio anterior, si el juzgador debe entrar a debatir cuestiones que son propias del precedente o que no debatidas precluyeron?

Nunca hemos visto tal aberración jurídica. Y quedan por señalar innumerable errores, de los cuales citare algunos.

Basta con mencionar que se viola en el inc. b) el instituto del sobreseimiento (art. 560 del C.P.C. Entre Ríos)

El sobreseimiento, es la posibilidad acordada al ejecutado de obtener que la subasta se deje sin efecto y los bienes queden liberados, mediante la satisfacción de una prestación pecuniaria, que según la norma debe comprender el importe total de la deuda más una indemnización a favor del comprador (3)

En el aspecto terminológico, "el sustantivo sobreseimiento se halla inadecuadamente empleado por el legislador" (4).

La consumación de la facultad que otorga esta figura jurídica, se extingue con el pago del saldo del precio, pues solo hasta entonces el deudor conserva su dominio y como tal puede desvincular a los interesados para salvar su derecho (5). Basta el pago del saldo de precio sin necesidad de la aprobación del remate para que se torne improcedente el sobreseimiento (6).

He aquí, que el inc. b) altera el instituto del sobreseimiento al permitirle al deudor pagar "el precio de la subasta si fuere menor", en el supuesto de que se haya practicado el remate, sin la determinación judicial del valor de la vivienda.

2) Al permitir abrir un incidente, en que el pago de lo adeudado deberá realizarse dentro de los 15 días de quedar firme la liquidación practicada judicialmente, poco importa la consumación de la facultad de un sobreseimiento, el que se extingue con el pago del saldo del precio total por el

comprador ¿Y el adquirente en subasta que abono el mismo, que tiene que ver con el intrínquilis normativo de la norma entrerriana?.

El inciso c) del artículo en comentario establece una instancia de conciliación (Santa Fe lo hizo por medio de la ley 12177, ADLA. LXIII – si es que merece el nombre de ley – inocua que solo genera un dispendio de la actividad jurisdiccional inútil, pues a estas alturas del proceso es raro, por no decir imposible que las partes lleguen a un acuerdo. Y si lo logran, no necesitan la intervención del JUEZ

La conciliación, se olvida el legislador, se compadece con etapas tempranas del juicio.

Y lo dicho no tiene nada que ver con la protección de la vivienda familiar, con la elasticidad del derecho constitucional que da el art. 14 bis, y con otras garantías, que no hacen a la norma en examen y que legislados como corresponde en el ámbito del derecho sustancial han cumplido noblemente sus fines (vgr. Bien de familia) y lo cumplirán, en la tesitura de considerarlo un bien social.

Lo que es inconcebible, es alterar instituciones del derecho procesal, como la subasta judicial, que precisamente se haya protegida, en forma potenciada, - incluso en el campo de las nulidades procesales y de su interpretación -, con el fin de crear un clima adverso al que debe inspirar, teniendo en cuenta que se haya avalada por actuación judicial (7) ¡Y vaya, si esta norma genera inseguridad.

NOTAS:

(1) Promulgada el 16/01/2004 y publicada en el Boletín Oficial el 20/01/2004.

(2) CARNELUTTI, Francesco, "Sistema de Derecho Procesal Civil" t.I p.87 y sigtes., Buenos Aires 1.944

(3) Bibliografía: "BERGEL, Salvador D., "Algo acerca del sobreseimiento en el juicio ejecutivo", ED 19-196; BUSTOS BERRONDO, Horacio, "El sobreseimiento en el juicio ejecutivo" ED 25-580; GAGLIARDO, Mariano ED 43-1197; CHIAPPINI, Julio, "Intrínquilis del sobreseimiento en el juicio ejecutivo". LA LEY, 1991-A379; PALACIO, "Derecho procesal civil", t. VII, p667; COLOMBO, "Código Procesal", 3ra ed. T IV., p232; SAGGESSE y PEREZ CORTES, "Aspectos atinentes al martillero y al comprador en publica subasta en caso de sobreseimiento de la ejecución" JA, 1968.

(4) CHIAPPINI, Julio. "Intrínquilis del sobreseimiento en el juicio ejecutivo". La Ley 1991-A,379.

(5) ST Chubut, 20/12/96 DJ, 1997-3-133 Entre los recaudos de procedencia del sobreseimiento del juicio ejecutivo institución consistente en la posibilidad que le confiere al ejecutado para liberar los bienes ya subastados mediante el depósito del importe del capital, intereses y costas y de una suma a favor del comprador, cuéntase el que hace a su temporaneidad (CN Civ. Sala A 21/11/89. LA LEY 1991-A,380.

(6) CNCiv., sala A. 29/2/80. LA LEY 1980-B, otros fallos parecen exigir la aprobación de la subasta (SCMendoza, sala I, 2/10/95 DJ 1996-1-362

(7) Ver: MAURINO, Alberto Luis "Nulidades procesales" p.188 y 189, 2ª ed., Buenos Aires, Ed. Astrea.