

Nulidad De La Subasta Martillero Liga De Compradores Rendicion De Cuentas

JURISPRUDENCIA

Nulidad de la subasta. Martillero. Liga de compradores. Rendición de

cuentas Se confirma la resolución que decretó la nulidad absoluta de una subasta, al comprobarse diversas irregularidades tanto en el proceder del martillero como de algunos asistentes, lo que condujo a descubrir la operatoria de una "liga de compradores" que operó para que el adquirente final comprase a un precio muy bajo. Asimismo, se advirtió una interacción coordinada y organizada de diferentes intervinientes, que se repetían una y otra vez en forma de patrón, lo que ameritó remitir las actuaciones a la justicia penal.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 09 días del mes de agosto de 2017, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SEMAR ...C/ SOTELO JORGE HORACIO S/ EJECUCION DE EXPENSAS", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y R. J. Loustaunau. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES (Ira.) ¿Es justa la resolución de fs. 790/793?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi dijo:
I.- En el decisorio atacado la jueza a quo decretó la nulidad de la subasta llevada a cabo el 12 de septiembre de 2014, impuso las costas al consorcio ejecutante y dispuso que el martillero restituyera la suma percibida en concepto de arancel, no teniendo derecho al reembolso de sus gastos y al pago de sus honorarios de conformidad con el art. 72 de la ley 10.973. Para arribar a dicha conclusión analizó, en primer lugar, la cuestionada legitimación del nulidicente -Sr. R.C.- considerando que el planteo fue incoado por quien formulara una propuesta válida en el marco de la subasta y que, por ende, resultaba interesado en la celebración regular del acto. Agregó, a su vez, que contaba con un interés legítimo para efectuar su planteo por habersele coartado -según sus afirmaciones- la posibilidad de continuar con la puja en virtud de los malos tratos recibidos en el acto de subasta por varias personas.

Refirió que del informe del martillero obrante a fs. 661/662 se desprendía que, previa lectura del edicto respectivo, ofreció la propiedad con el precio de base, recibiendo varias ofertas y desencadenando una fuerte puja entre el promotor del presente incidente y el Sr. L., llegando la oferta a la suma de \$ 266.666 en la que este último resultó adjudicatario del bien. Sin embargo, al momento de la firma del boleto, el comprador (Sr. L.) declaró no poseer el dinero para la compra, por lo cual procedió a la búsqueda del oferente (Sr. C.) por la suma inmediatamente menor y al no hallarlo procedió a realizar una nueva subasta, resultando adjudicataria por la suma de \$ 10.000 la Sra. Y.L.S.A. Analizó el proceder del martillero a la luz del art. 585 del ritual bonaerense, recientemente modificado por la ley 14.238, concluyendo que su proceder (la falta de pago por parte del Sr. L. en su rol de adjudicatario primigenio, la búsqueda infructuosa del Sr. C. por ser quien había ofrecido el monto inmediato inferior y, pese a ello, sin orden judicial de por medio, recomenzar el acto de remate), denotaba una palmaria irregularidad que comprometía gravemente la actividad de la jurisdicción y la seriedad del acto, porque a través de ella se vinculaban con el proceso terceros en calidad de pretensos compradores. Apuntó que la jurisprudencia tenía resuelto que en el supuesto de frustración de la primera adjudicación correspondía la realización de una nueva subasta, incumbiendo dicha decisión exclusivamente al juez de la causa, sin que pueda su auxiliar sustituirlo en su potestad jurisdiccional, por justificados que fueran los motivos de ese proceder. Por lo que la reapertura de la subasta constituía una seria anomalía que justificaba decretar su nulidad. Puso de resalto, por otra parte, que el video del acto de subasta acompañado por el Colegio de Martilleros no permitía constatar las irregularidades denunciadas durante la subasta a raíz de un problema técnico en el sistema de grabación. Destacó, finalmente, que se estaba ante un sólido conjunto probatorio que reflejaba las graves anormalidades producidas en el acto del remate, afectándose seriamente la libertad de puja.

II.- Síntesis de los agravios. El martillero apeló a fs. 795 y fundó a fs. 799/801. La adquirente en subasta apeló a fs. 797 y fundó a fs. 803/818. El ejecutante apeló y fundó en la misma pieza a fs. 824/825. La réplica global del nulidicente obra a fs. 832. En líneas generales el martillero a) cuestiona la legitimación procesal del tercero que requirió la nulidad de la subasta por no ser parte del proceso y por carecer de un interés legítimo, al no existir perjuicio en concreto en su contra, b) afirma que no hubieron irregularidades en el acto de subasta, desarrollándose con normalidad y ajustándose a las pautas legales, careciendo de andamiaje la denuncia penal efectuada por la falta de veracidad en las afirmaciones que allí se vertieron y c) relata el procedimiento seguido al momento de llevar adelante la subasta y el retiro voluntario por parte del nulidicente con anterioridad a la finalización de aquélla. La adquirente en subasta, por su parte, enumera dos agravios: a) alude a la falta de legitimación procesal del incidentista, pues ella sólo se le reconoce al ejecutante, al ejecutado, al martillero y/o al comprador en subasta, no revistiendo el nulidicente -mero oferente- ninguno de estos roles y b) refiere a una clara ausencia de interés legítimo y de perjuicio en cabeza del incidentista,

sustentada en la carencia de pruebas que respalden las afirmaciones de éste, en contraposición a su persona que resulta un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso en el marco de un acto público como es la subasta judicial en la que se siguieron las pautas del art. 585 del ritual. El ejecutante, a su vez, sustenta su embate en base a los mismos agravios reseñados precedentemente, esto es, los tres del martillero y los dos de la adjudicataria, a los que me remito en honor a la brevedad. III.- Consideración de los agravios. Por razones de orden lógico y claridad expositiva efectuaré en primer lugar una serie de precisiones conceptuales con relación a las nulidades procesales y al criterio que corresponde adoptar al evaluar los planteos de ineficacia de las subastas judiciales. Definido ello, haré un estudio pormenorizado de las circunstancias particulares que el caso presenta y la suerte que deben correr los recursos interpuestos a fs. 795, 797 y 824/5. Sobre el final, haré foco en otras irregularidades advertidas en el trámite de esta y otras causas y las medidas que corresponde adoptar en consecuencia. Adelanto que la solución de la Sra. Jueza a quo debe ser confirmada. III.1. Nulidades procesales y nulidad de la subasta. a. Como es sabido, la nulidad procesal importa privar al acto procesal de sus efectos propios en razón de que adolece de un vicio en sus elementos esenciales que le impiden obtener la finalidad a que se halla destinado. Esta especie particular de ineficacia procede cuando el defecto o la irregularidad que subyace al acto impugnado genera un perjuicio concreto a quien pretende su declaración (principio de trascendencia; art. 172 del CPC) y siempre que no hubiere sido convalidado expresa o implícitamente (principio de no convalidación; arts. 169 y 170 del CPC). A su vez, es menester que el acto no hubiere cumplido los fines legalmente estipulados y el nulificante no hubiere sido quien motivó la irregularidad (principio de conservación; arts. 169 y 171 del CPC). Si bien las nulidades procesales en principio son todas relativas, puede ocurrir que el vicio que afecta el acto sea lo suficientemente grave como para perturbar principios y valores fundamentales que hacen al debido proceso y comprometen directamente a la actividad jurisdiccional, en cuyo caso la nulidad puede -y debe- ser declarada oficiosamente por el juez Colombo y Kiper explican que la nulidad absoluta se presenta cuando el acto porta un vicio estructural que lo priva de lograr sus efectos normales y no satisface un mínimo de contenidos esenciales para su validez y eficacia. Son de nulidad absoluta los actos procesales cuyo contenido viola una garantía constitucional o una disposición de las leyes de fondo relacionadas con la defensa en juicio de los derechos y los establecidos expresamente por la ley como ineludible condición de validez (Colombo, C. - Kiper, C. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, La Ley, 2006, t. II, pág. 319, 328 y 330). En este último supuesto es irrelevante dirimir si existió alguna forma de convalidación ulterior o si quien hubiere impugnado por la declaración de ineficacia se encuentra o no legitimado para hacerlo (art. 18 de la CN y 15 de la CPBA). b. Ahora bien, el caso particular de la nulidad de la subasta judicial no escapa al marco de aplicación de los principios generales que informan la teoría de las nulidades procesales y que condicionan su admisibilidad: incluyendo la legitimación de quien la invoca, el interés -perjuicio grave-, la no convalidación, la oportunidad del planteo, etcétera (confr. Sosa, Toribio T., ¿Subasta judicial. 2da. Ed.?, La Plata: Editora Platense, 2002, pág. 207). Ello significa también que, como cualquier otro acto realizado en el marco de un proceso judicial y tal lo dicho en el párrafo anterior, sus vicios pueden ser de una entidad y gravedad tal que comprometan directamente la eficacia y transparencia del quehacer jurisdiccional, contexto en el cual la declaración de nulidad debe ser dispuesta de oficio. Para evitar estos escenarios de conflicto, el legislador ha contemplado diversas herramientas destinadas a garantizar la regularidad, la seguridad, la transparencia y legitimidad de las subastas (e.g. la necesaria indagación previa sobre las condiciones dominiales del bien, la forma y contenido de la publicidad del estado del inmueble y las deudas que sobre él pesan, la intervención de otros acreedores del ejecutado, la intervención de un auxiliar de la justicia experto en la gestión de un remate, la determinación clara de los pasos a seguir al momento de la venta, el destino que debe dársele a las sumas depositadas, etcétera), lo que se justifica de sobremanera habida cuenta que los intereses que se conjugan en ese acto exceden ampliamente el de las partes, abarcando además a los de los potenciales adquirentes y al de los restantes deudores del ejecutado que concurren sobre el producido. Cabe recordar que tanto en el ámbito de los procesos de conocimiento (donde se debate la existencia y alcance de un derecho) como en los ejecutivos (donde se persigue el cobro de un derecho que se presume existente), la subasta judicial es un acto procesal fundamental en el que necesariamente deben imperar condiciones de transparencia y legalidad. Es allí donde se ponen en práctica los principios esenciales del derecho de las obligaciones: el deudor renuente que no quiere o no puede satisfacer el interés del acreedor cumpliendo la prestación que es objeto de la obligación es forzado a responder con su patrimonio, prenda común que en última instancia garantiza la cancelación de su pasivo. Los "medios legales" a los que refiere el art. 505 del Código Velezano -actual art. 730 del CCyC- no son otros que los propios de la actividad jurisdiccional tendiente a procurar el cumplimiento forzoso de la obligación, lo que supone la ejecución compulsiva -específica, si fuere posible, o por equivalente- de la prestación debida. En este contexto, la subasta permite convertir el bien del deudor en dinero líquido (el máximo que sea posible luego de una puja libre entre los asistentes), producido respecto del cual concurrirán todos los acreedores - quien promovió el juicio, y los restantes que hubieren sido citados- a los fines de que sea cancelados total o parcialmente sus créditos de conformidad con las preferencias legales aplicables (arts. 505, 3875 y ss. del CC; 730 inc. ?a? y 2573 y sig. del CCyC). Reitero: es razonable, dada la importancia del acto, que el

legislador haya previsto numerosas garantías que permitan dar seguridad jurídica y transparencia al remate. Estas mismas garantías que rodean a la venta pública, sumado a los derechos que se verían afectados si ellas se vulneraran, ha llevado a la jurisprudencia a adoptar un criterio sumamente restrictivo a la hora de evaluar la admisibilidad de los planteos de nulidad de subasta (a modo de simple ejemplo, CNCom., sala C, 02/03/2004 - Ubiría, Miguel A. c. Neme de Sarquís, Alejandrina, Publicado en La Ley, 2004-D, 1040; en igual sentido, CNCom., sala A, 29/08/2006 - Waizmann, Valentín c. Lamanna, Jorge). LA LEY, 2006-E, 597.; en idéntica tesitura se ha expedido esta Sala en causas 98937 -RSI-901-96 del 08/10/1996-, c. 101583 -RSI-960-97 del 12/08/1997-, c.101652 -RSI-859-99 del 21/09/1999-, c.105421 -RSI-730-00 del 15/08/2000-, c.103735 -RSI-440-3 del 22/04/2003-, c.127423 -RSD-276-4 del 01/07/2004- y c. 145551 -RSD-246-10 S 31/08/2010-). Comparto y suscribo los postulados generales que dan fundamento a esta corriente jurisprudencial, no obstante también soy de la idea de que ninguna pauta o criterio de decisión debe ser aplicado sin una especial y atenta consideración de las circunstancias específicas que cada caso presenta. El carácter restrictivo con el que el juzgador debe justipreciar la ineficacia de una subasta pública no debe llevar a legitimar la ilegalidad manifiesta o a convalidar las prácticas espurias e ilícitas que el legislador -con tanta insistencia- ha pretendido evitar. Las garantías que rodean a la subasta están hechas para neutralizar y eventualmente repudiar las conductas fraudulentas, no para consentirlas o tolerarlas. Isidoro Eisner, en un muy fundado artículo publicado hace ya varios años (y comentando un caso que pareciera guardar cierta analogía con el de autos), decía que "en materia procesal la interpretación y aplicación de las nulidades debe ser con criterio restrictivo; con más razón en tema de subasta judicial que se procura regular en procura de la firmeza y seguridad que atraiga el interés de los postores. Pero ello no debe predicarse cuando las irregularidades del procedimiento comprometan el prestigio y la dignidad del quehacer jurisdiccional y la administración de justicia, especialmente en orden a la expropiación forzosa en los procesos de ejecución que debe asegurar la igualdad de posibilidades de todos los interesados en la puja, y la transparencia de su resultado. La fe pública no tolera a los vicios de la subasta e impone la nulidad que los denuncia y sanciona -enfermedad y remedio al mismo tiempo- con la invalidez de los actos (Eisner, Isidoro, "Anulación de oficio del remate judicial por culpa del martillero", La Ley 1994-E, 157, en igual sentido, Colombo, C. - Kiper, C. Código, ob.cit., t. V, pág.573). En el ámbito de la jurisprudencia nacional, y también en el marco de un caso muy similar al de autos, se resolvió que "se encuentra viciado de nulidad el acto en cuyo desarrollo se comprometan gravemente normas inderogables y medulares del trámite judicial de enajenación forzada, estrechamente ligadas a la preservación de los principios básicos que inspiran este tipo de actos, y que transitan precisamente por asegurar la igualdad de oportunidades de cualesquiera eventuales interesados, así como la transparencia y seriedad exigibles para actos en que se encuentra comprometida la fe pública y el concepto de la comunidad sobre la sana administración de justicia" (C.N.Com. Sala C, 24/06/1993, autos "Agrupación médica Argentina S.A...?", La Ley, 1994-E, 159). En igual sentido, la Sala Segunda de la Cámara Civil y Comercial de Azul tuvo oportunidad de afirmar que el hecho de que se coarte y afecte la libertad de los eventuales postores por la ostensible maniobra de terceros, o de que se produzcan disturbios de gravedad que afectaron la igualdad de oportunidades de los posibles oferentes, configura un serio menoscabo de la transparencia y seriedad que debe imperar en esta clase de actos. En casos como ese, se impone -aun sin una norma similar a la contenida en el art. 593 del CPC Nacional- la declaración oficiosa de la nulidad de la subasta cuando las irregularidades que la aquejan comprometen gravemente la actividad jurisdiccional (v. autos "Equity Trust Company (Argentina) S.A. c/ Miguel Luna S.R.L. y otros s/ Ejecución Hipotecaria", causa nro. 58.030 del 18/12/2013, con cit. de Areán, en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Highton-Areán dirección, tomo 11, págs.782, 783, 804 y 805, CNCiv., sala A, 13/04/1993, "Nápoli José P. v. Cray Don S.A.", JA, 1994-I-531, CNCiv., sala C, 27/04/1981, "Consorcio de Propietarios Virrey Ceballos 205/15 c. Zamora Casas Pedro suc.", LA LEY 1981-D-68; en similar sentido, véase Falcón, Enrique M. "Juicio ejecutivo y ejecuciones especiales. Segunda edición ampliada y actualizada". Santa Fe: Rubinzal Culzoni, 2009, t. II, pág. 265).

III.2. El caso en estudio: las irregularidades en el acto de subasta del 12/09/2014. He leído con atención una y otra vez las páginas que componen los cinco cuerpos de este expediente (incluyendo, en particular, el boleto de compraventa de fs.638, la rendición de cuentas de fs. 648/9, las constancias de la IPP 021536-14 "L., R. y ot. s. Coacción", la denuncia anónima de fs. 704, el video remitido por el Colegio de Martilleros reservado a fs. 719 y los escritos presentados por el martillero C., la Srta. S. A. y el Dr. M. D. S.) y he llegado a la conclusión que el acto de subasta judicial celebrado el 12 de septiembre de 2014 es nulo, de nulidad absoluta. Para una mejor comprensión de las razones que motivan esta conclusión entiendo necesario distinguir los vicios de los que adolece el acto según refieran -por un lado- a las irregularidades estrictamente procedimentales que caracterizaron a la labor del Martillero M. C. y -por el otro- a las irregularidades sustanciales que comprometieron gravemente la seriedad, la transparencia y legitimidad del remate (y en las que los demás apelantes también han tenido un rol protagónico). Luego de ello, me abocaré al estudio de otras anomalías que he advertido en el trámite de esta y otras causas judiciales.

2.a. Vicios procedimentales en la realización del acto de subasta. En la sentencia apelada la jueza declaró la nulidad de la subasta con base en un argumento central que los apelantes no han logrado derrotar: esto es, que el acto fue conducido por el martillero C. de manera irregular y sin respetar el procedimiento

contemplado en la normativa ritual. La decisión, como anticipé, es correcta. En efecto, según se desprende del tenor del boleto de compraventa judicial cuyo original obra glosado a fs. 638 y del relato contenido en el escrito de fs. 648/9, el martillero M. C. subastó el 12 de noviembre de 2014 la cochera N°69 del edificio Semar ...ubicado en Arenales ... de esta ciudad frente a un auditorio de aproximadamente veinte personas. El auxiliar de la justicia refirió que se realizaron varias ofertas hasta los \$10.000, momento a partir del cual comenzó una fuerte puja entre dos personas: el Sr. L. y el Sr. C. (nuldiciente), llegando la máxima oferta al monto de \$266.666. Narró que el oferente ganador -L.- reconoció no tener el dinero, por lo que solicitó a los asistentes que aguardaran unos minutos. Como no encontró al oferente inmediato anterior (C., quien según refirió C. ?se había retirado apresuradamente al bajarle el martillo a L.?) procedió a reiniciar la subasta (sic, fs. 648/vta) produciéndose varias ofertas. La última de ellas fue la de la Srta. Y. L. S. A. por un valor de \$10.000.- Del propio relato de C. surge manifiesto que el acto de subasta fue conducido de manera incorrecta, apartándose del procedimiento previsto en el art. 585 del CPC. Esta norma, en su parte pertinente, dispone que si por culpa del postor cuya oferta hubiese sido aceptada como definitiva la venta no se formalizare, y hubiera habido más de un postor que hubieren hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco (95) por ciento de la oferta ganadora, se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta a ratificarla o, caso contrario, serán invitados sucesivamente quienes hubieren realizado las siguientes mejores ofertas hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta. En el caso de que las siguientes ofertas no fueren iguales o mayores al noventa y cinco por ciento de la primera -como ocurrió en autos, al decir del martillero- el rematador puede invitar sucesivamente a los siguientes postores a ratificarla, siempre que hubiere acuerdo para ello entre el propietario del bien subastado y el acreedor subastante y no se hubiere retirado el depósito de garantía. Nada de ello hizo C., quien reconoció que una vez que se frustró la adquisición por parte de L. (por no tener dinero) y al no encontrar a C. (que se había retirado), procedió derechamente a reiniciar la postulación de las ofertas dando lugar a una segunda puja en la que finalmente triunfara Y. L. S. A.. La retrogradación del acto al valor de base importa en los hechos la realización de una nueva subasta, pues reinicia la puja desde el origen, soslayando posturas intermedias hasta la primera adjudicación frustrada, lo que impide hablar de continuación del acto (C.N.Com. Sala C, 24/06/1993, autos ?Agrupación médica Argentina S.A...?, La Ley, 1994-E, 159). Demás decir que ni las normas procesales ni las que regulan el ejercicio de la profesión de martillero habilitan al auxiliar de la justicia a disponer la realización de un nuevo remate (tanto menos si a la luz del art. 585 del CPC no estaban dadas las condiciones para afirmar que el primero de ellos se había frustrado definitivamente). De hecho, el art. 53 apartado "i" de Ley 10973 le prohíbe expresamente al martillero «suspender los remates existiendo posturas» que superan la base, tal como ocurrió en el acto impugnado. La realización de un nuevo acto de subasta en ese mismo momento solo pudo haber sido dispuesta por la colega de primera instancia. Por lo demás, advierto que más allá de cargar las tintas en C. (sin siquiera reparar en las cuatro personas que lo abordaron mientras hacía las ofertas, o en la grotesca intervención de L. con la intención de frustrar el regular cauce de la primera puja), de destacar la ?normalidad del acto? (que, como luego se verá, lejos estuvo de ser tal), de haber adjudicado la unidad a ?la mejor postura? y que ella fue una ratificación de una oferta anterior (lo cual es lisa y llanamente falso), o de haber respetado ?el espíritu de la ley? (que se ignora cuál es o cómo justificaría su conducta), C. no brindó ningún argumento para demostrar el error en el que habría incurrido la magistrada en la sentencia apelada. Por lo expuesto, luce correcta la decisión de esta última en cuanto advirtió la irregularidad de la conducta del martillero que dirigió el acto de subasta en una forma distinta a la contemplada por la ley ritual, ordenando -sin estar autorizado para hacerlo- un nuevo acto de subasta (arts. 169, 172 y cctes. del CPC; art. 53.i a contrario de la Ley 10.973; idéntica solución en casos similares, véase Cám.Civ.Com. de San Isidro, Sala Segunda, en autos ?Obran M. y/o c/Garrido Rubén Darío y/o s/Ejecución hipotecario?, c. 94327, RSI-153-6, sentencia deI 14/03/2006; C.N.Com. Sala C, 24/06/1993, autos ?Agrupación médica Argentina S.A...?, cit.).

2.b. Vicios sustanciales: falta de transparencia e ilegitimidad del acto. Sin perjuicio de las razones brindadas la jueza para anular la subasta (que, como dije, son correctas y deben ser confirmadas), entiendo necesario destacar que el vicio que ha afectado a la venta judicial lejos está de quedar reducido a la sola inconducta del martillero a la hora de dirigir el acto de conformidad con las pautas legales aplicables. Por el contrario, existieron otras graves irregularidades que merecen ser reseñadas y sobre las que me detendré en los párrafos que siguen.

i. El análisis del video aportado por el Colegio de Martilleros mediante el oficio de fs. 706 (y que obraba en sobre cerrado a fs. 719) permite dar cuenta de la manera en que verdaderamente sucedieron los hechos y corroborar, además, que el acto de remate estuvo viciado de principio a fin por la inconducta de varios de los allí presentes.

En efecto, el disco que remitió la entidad posee cuatro archivos ("5 20140912 111600.exe", "6 20140912 111600.exe", "7 20140912 111600.exe", "8 20140912 111600.exe") que al ser ejecutados se accede a un reproductor de video en el que se ve el desarrollo de la subasta y puede identificarse exactamente el tiempo que corresponde a cada imagen (hora, minuto y segundo). Cada archivo corresponde a cada una de las cuatro cámaras ubicadas en diferentes puntos del salón y todos abarcan el mismo espacio de tiempo: desde las 11:16 am a las 11:38 am del 12 de septiembre de 2014. Si bien en la planilla de asistencia de fs. 762 se consignó en el margen inferior que la cámara 1 presentaba problemas, lo cierto es que ningún conflicto ni dificultad tuve en observar los

videos (incluyendo al de la referida cámara). Las imágenes captadas por las cámaras me permiten identificar a cinco personas cuyas conductas son relevantes a los fines de dirimir esta incidencia: (1) al martillero M. C., ubicado en el estrado del salón dirigiendo el acto; (2) al Sr. R. L., persona calva con anteojos en su cabeza y zapatillas grises con suela roja, sentado inicialmente en la primera fila del sector derecho (v. minuto 11:16 am, cámara 1) aunque luego deambula por todo el salón e interactúa constantemente con otros asistentes. El hecho de que haya sido el ganador en la primera subasta luego de una fuerte puja con C. torna muy sencilla su identificación; (3) a la Srta. Y. L. S. A., ubicada en la novena fila del sector izquierdo vestida con pantalón azul y cartera en color amarillo claro. Su identificación tampoco es compleja: es la única mujer que participó activamente de las pujas (extremo que no fue controvertido por las partes), y es quien triunfó en la segunda subasta (lo que tampoco viene discutido), acercándose finalmente al estrado una vez que le fue adjudicada la propiedad. En la filmación de la Cámara 3, minutos 11:29:16, se acerca por primera vez al estrado; en el minuto 11:31 vuelve a acercarse, luego de apartarse unos minutos, finalmente -en el minuto 11:31:46- se dirige al frente para realizar una diligencia final junto al martillero, y que infiero que se trata de la firma del boleto que obra a fs. 638/vta; (4) el Sr. R. Guillermo C., vistiendo campera marrón, ubicado en un principio en la cuarta fila del sector derecho (minuto 11:16:05, Cámara 1), luego se cambia a la sillas linderas al sector donde se ubicaba Y. S. A. (minuto 11:16:15, Cámara; más claramente minuto 11:16:24 de la Cámara 4), más tarde se sienta varias filas más adelante (siempre en el sector izquierdo; v. minuto 11:17:20 de la Cámara 2) y por último se ubica en la primera fila, cercano al martillero (v. minuto 11:21:00 de la Cámara 2). Las imágenes y el audio captados por la cámara 2 permite dar cuenta de la puja final entre él y L., lo que lleva a corroborar su identidad; (5) un sujeto de campera marrón, pelo canoso y que porta una carpeta negra en su mano. Esta persona estuvo gran parte del tiempo del acto sentado a la derecha de Y. S. A., asiento de por medio (fila 9, sector izquierdo; v. cámara 1 y 4). También interactuó brevemente con C. (11:16:29 am., cámara 4) y mantuvo un trato fluido con R. L. (minutos 11:19:48, 11:20:06 y 11:21:29). Su rostro se ve muy claro en la imagen captada por la Cámara 1 en el minuto 11:34:40, ya sobre el final de la filmación. El hecho de haber concurrido a numerosas subastas a lo largo de mis veintinueve años de ejercicio profesional en la matrícula me permiten identificarlo -sin duda- como L. A. P. (segundo firmante de la lista de asistencias de fs. 762), concurrente asiduo de este tipo de remates judiciales. El martillero comenzó el acto a las 11:16:20 a.m. aproximadamente, solicitando a viva voz el orden y detallando el bien objeto de subasta. Explicó la base, la comisión y demás datos contenidos en el edicto. Poca atención les prestaban L. y C., quienes a ese momento -y como claramente se aprecia en las imágenes entregadas por todas las cámaras- ya interactuaban con gestos que permiten inferir desacuerdos y tensiones. A las 11:19:21 comienza la puja y se oye la primera oferta de \$4.000 a lo que se sigue una serie de ofertas que, según logro interpretar de la filmación, fueron de \$10.000 (11:19:21), \$11.000 (11:19:23), \$12.000 (11:19:26), \$13.000 (11:19:27), \$15.000 (11:19:33) hasta alcanzar la de \$16.000 a las 11:19:39. En el minuto 11:19:40 (véase cámara 1) se aprecia que el martillero estuvo a punto de adjudicar la propiedad a \$16.000, momento en el cual L. mejoró la última oferta y la Srta. Y. L. S. A. también levantó la mano afirmando "¡(...) pesos más!" (no logro identificar el monto, pero seguramente sean mil pesos por sobre la oferta anterior, habida cuenta que la puja iba creciendo de a mil pesos). La segunda intervención de la Srta. S. A. se ve claramente en el minuto 11:19:58 (cámara 1) donde ofrece mil pesos más arribando al total de \$25.000 anunciados por el martillero (11:19:59). A las 11:19:48 L. A. P. -que acompañaba a S. A.- le grita desde el fondo a R. L.: "R., pará pará, R....[mientras L. asentía, como escuchando y respondiendo a su reclamo] (...) hay una señorita que quiere comprar". Esta interacción, sumado a la conducta que esta persona adoptó a lo largo de todo el acto -sin ofertar seriamente, pero dialogando constantemente con L. y con C.- me permite inferir -sin margen de duda- que su intervención estaba dirigida a favorecer a S. A. (de hecho, reitero, se sentó a su lado gran parte del acto). Las ofertas continuaron unos segundos más hasta que en el minuto 11:19:59 P. se acerca a hablar con R. L. (ubicado en la primera fila; véase cámara 1), y es en ese mismo momento que comenzaron los incidentes. Primero, a las 11:20:06 se ve un sujeto de campera azul claro y pantalón negro ubicado lejos de todos los asistentes (en la séptima u octava fila) que al ver el diálogo entre L. y el allegado de S. A., comienza a caminar hasta sentarse al lado de C. (se oye una voz, presumiblemente del nulidicente, que dice "¡Filmá!", segundos antes de que este sujeto comienza a hablarle al oído). Para las 11:21:32 ya son cuatro personas que abordan y rodean a C.: L., un sujeto de campera negra, el ya referido sujeto que se había sentado a su lado (de campera azul claro) y P.. El policía advierte la incidencia (se acerca al tumulto a las 11:20:33am) y el propio martillero se lo oye decir "paremos un poquito porque si no no seguimos adelante", a las 11:20:35 am. El martillero, por supuesto, sabía que algo estaba ocurriendo. Para cuando a las 11:20:52 C. se para a los fines de cambiarse de lugar y ubicarse en la primera fila cerca de C. (y en ello lo sigue la persona de campera azul claro), L. ya se había ido a sentar junto a S. A. mientras P. pujó por un millón de dólares de manera prepotente, oferta que siquiera es tomada en consideración por el martillero. Luego de que C. anuncie \$39.000 a las 11:21:14, L. se para a la izquierda de S. A. y -como dándole indicaciones- le agita la mano. En ese mismo instante la aquí apelante termina postulando la que sería su oferta más alta: \$42.000 a las 11:21:23 am. Seguidamente, en el minuto 11:21:31, se ve claro cómo L. A. P. - actuando para favorecer a S. A. (insisto: por su ubicación, por los diálogos que

mantuvo con ella, por el grito a L. de las 11:19:48, por su conducta general a lo largo del acto y el resultado final de la segunda subasta) - intercambió unas pocas palabras con L. y éste inmediatamente levantó la voz y comenzó a ofertar con actitud prepotente sumas irrisorias que no guardaban lógica con la puja habida hasta ese momento, todo ello mientras deambulaba con soltura por el pasillo del salón. L. superó los \$43.000 ofreciendo primero \$100.000 (¡) en un fuerte grito, luego -frente a las ofertas de C.- continuó ofreciendo \$101.000, \$110.000, \$133.333, \$155.555, \$166.666, \$177.777, \$180.000, \$199.999, \$200.000, \$210.000, \$212.000, \$215.000, \$222.222, \$233.333, \$245.454 y finalmente los \$266.666 por los cuales fue bajado el martillo a las 11:23 am.

La voluntad de L. era obvia: en el instante posterior a dialogar con P. se abocó a frustrar la puja y a que le sea adjudicada la propiedad a como fuera lugar. El hecho de que luego reconozca que no tenía dinero no podía llamar la atención de nadie, ni siquiera del martillero. L. nunca tuvo la intención de adquirir el bien sino simplemente frustrar las ofertas de C. (o, tal vez, de cualquier otro que no sea el que él deseaba). Frustrada la venta, y luego de que se retirara gran parte del auditorio, el martillero volvió a su estrado y a las 11:27:55 (véase, especial, Cámara 1) afirmó "Bueno, como la gente [¡!]...el postor que había comprado no se presentó, tenemos que volver a arrancar devuelta la subasta" [el signo de exclamación me pertenece, al solo efecto de hacer notar el acto fallido]. A partir de allí se inició una puja relativamente pacífica hasta que la última oferta provino de la mano levantada y la voz femenina de Y. S. A. (ubicada siempre en el mismo lugar), que postuló diez mil pesos. A las 11:29:04 C. consignó como "vendida" la propiedad subastada a la Sra. S. A..

ii. Lo dicho hasta aquí muestra que el relato efectuado por el martillero en su rendición de cuentas de fs. 648/9 y las narrativas que en igual sentido han sido incorporadas en los memoriales de los apelantes distan de reflejar la realidad de lo sucedido. En primer lugar, me llama poderosamente la atención que C. haya afirmado en esta causa que nada extraño ocurrió y que la subasta fue normal (sic, fs. 698/vta), algo en lo que coincide S. (v. fs. 825). Permítaseme no compartir los cánones de normalidad de los apelantes: tal como dije, para el minuto 11:20:31 -e ínterin se realizaba la puja de la primera subasta- cuatro personas rodean al nulidicente, previo a que cambie su ubicación y se sienta en la primera fila (incluida L. y P.). Esto llamó la atención del policía, quien en el minuto 11:20:37 se lo ve acercándose a la situación (con una actitud sumamente pasiva, dado que nada hizo para asegurar la libertad de puja) y también la del martillero, quien detuvo solo un instante la administración del remate y se reclinó sobre el sector izquierdo del estrado y pidiendo orden en el sector donde se planteó esta incidencia (véase minuto 11:20:50 de la cámara uno). Los elementos de convicción reseñados son más que suficientes para concluir que las coacciones denunciadas efectivamente existieron: L. y P. -con más los restantes asistentes que a ese momento lo rodearon- poco hacían para permitirle a C. ofertar libremente (de hecho, las imágenes captadas por las cámaras son elocuentes a la hora de representar cómo esas personas intentaban obstruir la voluntad de pujar libremente). El clima previo de tensión entre L. y C., la confianza entre S. A. y P. (quien le recordaba a gritos a L. que la apelante deseaba comprar la propiedad) sumado a la actitud del policía, la del propio C. y el posterior cambio de ubicación del nulidicente me persuaden -reitero- de la veracidad de la denuncia (arg. Art. 163 inc. 5° in fine del CPC). En cualquier caso, es claro para mí (y me cuesta creer que no lo haya sido también para el martillero) que hubo una persona que frustró la puja ofertando sumas irrisorias con la patente y ostensible finalidad de anular las ofertas de C. y a sabiendas de su falta de voluntad de compra. Y ello no ocurrió de manera casual sino por la actividad conjunta de por lo menos cuatro personas (L., P. y los demás que abordaron al nulidicente) que evidentemente respondían en forma coordinada al interés de S. A. de adquirir la propiedad, y quien -debo suponer- ya no estaba dispuesta a abonar más dinero por la cochera (insisto en esto: la irregular anulación de la subasta y la tranquila victoria de la apelante en la segunda puja -ya sin C.- confirma de sobremanera esta interpretación). No hay que tener mucha experiencia en las subastas judiciales como para darse cuenta que L. y P. -junto con los restantes que abordaron a C.- estaban operando como lo hacen las llamadas "ligas de compradores?"; y no lo hacían por una voluntad de adquirir la propiedad sino generando las condiciones para que S. A. pudiese luego comprar a un precio sustancialmente bajo. No solo cuesta creer que el martillero no pudiese comprender lo que estaba ocurriendo frente a sus ojos sino que resulta particularmente sugestivo que su unilateral [e irregular] decisión de reiniciar el remate haya permitido consumar la maniobra. Luego de ver el video varias veces, releí el escueto relato contenido en la rendición de cuentas del auxiliar a fs. 648/9 y no pude sino preguntarme: ¿No le mereció ninguna reflexión a C. que una persona ofrezca más de un cuarto de millón de pesos por la cochera y luego diga que no tiene dinero? ¿Le parece que ello fue "normal"? o que en ese contexto el único que actuó en forma reprochable fue C. -quien, por otro lado, se limitó a retirarse luego de perder una puja donde intentaron torcer su voluntad-? ¿Nada de lo que he relatado en párrafos precedentes le pareció extraño o le pareció digno de mencionárselo a la Sra. Jueza de primera instancia en su rendición de cuentas? ¿No le resultó llamativo que cuatro personas abordaran a un oferente, o que uno de ellos luego puge por valores inverosímiles y después reconozca que no tiene dinero, y que finalmente la propiedad se haya vendido a un valor sustancialmente más bajo? ¿No le llamó la atención que uno de los protagonistas de la maniobra estaba sentado, justamente, asiento de por medio de la Srta. Y. L. S. A. gritándole a L. desde el fondo que ella deseaba comprar la cochera y que esas mismas personas fueran parte del incidente con C.? Es llamativa la cantidad de información que C. decidió omitir en su rendición de

cuentas tanto como es llamativo que el auxiliar -al igual que S. y S. A.- cargue las tintas sobre el nulidicente afirmando que es concurrente asiduo a las subastas y que habría sido él quien frustró el remate (al retirarse luego de perder) sin siquiera referir -aunque más no sea tangencialmente- a quienes habían sido los reales encargados de obstruir dolosamente la libre puja y que, por cierto, también frecuentan las subastas judiciales. Digo más: C. refirió que luego de enterarse de que L. no iba a comprar (lo que, imagino, no lo habrá sorprendido en absoluto) se dirigió a la calle en busca de C.. Dejando de lado la ya referida incidencia y el desorden general del acto (extremo que debió haber motivado su suspensión o la adopción de medidas de orden serias y contundentes), puedo afirmar que hasta allí el procedimiento era técnicamente correcto y tal cual lo establece el art. 585 del CPC (memoro que la norma dice que si la venta no se formaliza, «se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta a ratificarla: si lo hiciera, será considerado como el oferente ganador de la subasta»). Pero si C. no encontró a C., ¿por qué no intento salvar a la malograda subasta continuando el procedimiento que -justamente a esos fines- regula la norma citada, invitando a los oferentes sucesivos? Si las ofertas que seguían a la de C. no alcanzaban el 95% de la oferta frustrada de L. ¿por qué no intentó el martillero consultar con otros oferentes procurando en tal caso la aprobación del acreedor ejecutante, tal como establece la letra del código? Según surge de la lista de asistentes obrante a fs. 762 se encontraba allí presente el Sr. Adolfo S., socio gerente de la persona jurídica que representa al consorcio, por lo que aquel consentimiento era perfectamente posible (v. poder general de fs. 558/61 y encabezado de fs. 562; art. 157 y sig. de la Ley 19.550). Digo que es llamativo porque si tal hubiese sido la conducta adoptada por el auxiliar de la justicia, más tarde o más temprano -luego de pasar por todas las ofertas de L. y C.- llegaría la invitación a ratificar la verdadera oferta de Y. L. S. A., quien en la primera subasta había ofertado \$42.000. Claro que esa suma representaba más del cuádruple de lo que luego pagó en la segunda subasta que irregularmente C. decidió comenzar. Y me detengo un instante en este punto. El martillero manifestó en su rendición de cuentas que la puja entre C. y L. comenzó luego de que las ofertas arribaran a la suma de \$10.000. En sus recursos tanto S. A. como el propio C. parecen modificar sutilmente el relato sobre lo ocurrido y que fuera volcado en sus escritos de fs. 687/9 y 648/9, vinculando la oferta triunfadora del segundo remate con una suerte de ?ratificación? de la oferta de la primera. Ambos afirmaron que la oferta de \$10.000 en rigor fue ?la última postura por parte de? S. A. (sic, fs. 800 -recurso de C.-, fs. 811 -recurso de S. A.-) e insisten luego que esos \$10.000 eran la mejor oferta efectuada en la primera puja, por fuera de la de L. y C.. (fs. 811 último párrafo y vuelta, último párrafo). Solo en la errónea creencia de que este Tribunal no analizaría la filmación de la subasta pueden los apelantes realizar afirmaciones tan groseramente falsas. En primer lugar, es mentira que la puja de L. y C. hubiese comenzado luego de arribar a los \$10.000. En la primera puja -insisto, a riesgo de ser reiterativo- Y. S. A. levantó la mano cuando se anunció la oferta de \$10.000 (acepto por hipótesis que fue ella la oferente, aunque el video no sea claro) pero luego ofreció \$17.000, luego \$25.000 y finalmente \$42.000, momento en el que la actitud de C. motivó la intervención de L. -por intermedio de P., quien actuaba para beneficiar a de S. A.- derivando en la ya mencionada frustración de la venta. Esta falsedad en el relato de C. no pasa como un simple error o descuido: son precisamente las ofertas de S. A. realizadas en la primera puja [y que cuadruplicaban lo que luego abonó por la propiedad] las que el martillero olvidó narrar. Esta sugestiva omisión se vincula con el ulterior intento -pueril y torpe- de los apelantes de presentar a la oferta ganadora en la segunda [e irregular] subasta como una ?ratificación? de una ficticia mejor oferta del primer remate y que la propia apelante había superado en por lo menos tres oportunidades, como si -a todo evento- ello pudiese legitimar lo ocurrido a la luz de lo normado en el art. 585 del CPC. No solo la supuesta identidad entre la oferta ganadora de la segunda subasta y la oferta más alta realizada en la primera subasta es inexistente [aunque faltando a la verdad, los apelantes intentaron pasarla como tal], sino que además -y llegado el caso- el sistema de la ratificación contemplado en el art. 585 del CPC se da en el marco de una única subasta cuyo oferente ganador frustrare la formalización de la venta, y no en el ámbito de sucesivos remates irregulares. iii. Martínez, en una obra clásica de la materia, decía que la subasta judicial guarda sustanciales diferencias con las subastas públicas regulares: el martillero no actúa como mero auxiliar de comercio mandatario o comisionista, sino que es un verdadero delegado del juez, y actúa en calidad de oficial público. Los martilleros son los funcionarios de los que se vale el tribunal para el cumplimiento del fin buscado con el proceso (Martínez, Oscar J. "La subasta judicial", La Plata: Editora Platense, 1972, pág. 34, en igual sentido, Sosa, Toribio T., ?Subasta judicial. 2da. Ed.?, La Plata: Editora Platense, 2002, pág. 203). De ello se desprende un deber de conducta esencial por parte del auxiliar del órgano jurisdiccional: no solo debe dirigir el procedimiento de manera de asegurar su legalidad, legitimidad y transparencia -censurando conductas indebidas o que distorsionen la libertad de puja- sino que además debe presentar ante tribunal una rendición de cuentas que incluya un relato fiel y detallado de lo ocurrido, tanto más si luego la validez del acto es motivo de controversia (art. 579 del CPC, arg. art. 1909 del Cód.Civ. y 858 y sig. del Cód.Civ. y Com.). La rendición de cuentas del martillero -y sus escritos posteriores- no contienen ni una relación fiel ni detallada de lo sucedido en la mañana del 12 de septiembre de 2014. El profesional ocultó información relevante que debió haber dado a conocimiento de la Sra. Jueza y falseó datos sumamente importantes vinculados a las ofertas realizadas por la persona a quien finalmente le fue adjudicado el bien. El video permite corroborar que

fue una subasta en el que C. apenas si logró hacer oír su voz, en el que los asistentes le daban indicaciones a gritos, deambulaban por los pasillos, se cambiaban de lugar. Fue un acto procesal en el que el auxiliar no supo o no quiso mantener el orden o asegurarse de que la puja fuera libre de irregularidades. Fue un remate en el que hubo incidentes graves y evidentes y donde personas que nada tenían que hacer allí abordaban, en grupo y a pocos metros del auxiliar, a una de los asistentes que realizaba ofertas. Fue una subasta donde la propiedad fue inicialmente adjudicada a quien pujó de manera socarrona, a los gritos, al solo efecto de desafiar y frustrar la voluntad del nulidicente (lo que hacía completamente previsible que luego no formalizase la venta). Fue un acto en el que la libertad de puja fue frustrada con la ostensible y prácticamente confesa voluntad de beneficiar a otro (S. A.), a quien le fue finalmente adjudicada la propiedad en una segunda subasta que el martillero nunca debió haber realizado y en la que -contrariamente a lo informado en la rendición de cuentas- se produjo menos de un cuarto del dinero que la apelante había ofertado con anterioridad.

iv. En definitiva, fue una subasta en el que los vicios excedieron ampliamente lo procedimental y en la que se presentó un conjunto de irregularidades e incidentes afectaron la legitimidad y la transparencia que debe mediar en todo acto jurisdiccional. El desorden general que demostró tener el remate, la intervención de personas encargadas de anular la libertad de puja, el hecho de que los principales protagonistas de estos episodios (L. y P.) hayan actuado con la intención de favorecer a S. A. y que esta última haya logrado comprar un nuevo remate -que nunca debió hacerse- a un precio muy bajo, son algunas de las circunstancias que evidencian una falta absoluta de transparencia en el acto. Ello, con el agravante de que los incidentados -incluyendo al propio auxiliar de la justicia- han pretendido defender su eficacia con argumentos meramente formales y con base en un relato sustancialmente falso (sobre la pretensa normalidad de la venta, sobre el monto de las ofertas, sobre la inexistencia de incidencias, etcétera). Reitero, tratándose de irregularidades que han comprometido la legalidad y la transparencia de un acto público ordenado por un órgano jurisdiccional, viéndose por ello afectado el adecuado funcionamiento del servicio de justicia, corresponde concluir que la subasta es nula, de nulidad absoluta. Deviene innecesario, por esta razón, abordar los agravios vinculados a la legitimación del Sr. C. (art. 172 in fine y ctes. del CPC).

III.3. El vínculo de S. A. con los socios de la administración S.. Otras irregularidades advertidas en esta causa y otras de trámite ante el fuero civil y comercial. No ha sido solo la conducta de C. y la de S. A. -conjuntamente con la de P. y L.- la que ha dado forma a los graves vicios que llevan a anular la subasta del 12 de septiembre de 2014. El actuar del apoderado de la acreedora ejecutante -y socio de la sociedad de responsabilidad limitada que administra al consorcio- también ha jugado un rol protagónico en la realización del defectuoso remate en el cual S. A. pudo adquirir la propiedad a un precio sustancialmente bajo. Sobre este tema me abocaré en los párrafos que siguen.

1. En primer lugar diré que me resultó sumamente llamativo que el Dr. M. D. S. haya insistido -en primera y segunda instancia- en querer convalidar una subasta irregular que suponía asumir un riesgo contrario a los intereses de la comunidad consorcial que representa (arg. arts. 1904, 1907, 1908, 1918 del Cód.Civ.). El letrado, so pretexto de querer cobrar la deuda de expensas, pretendió en todo momento que se apruebe un remate realizado sin autorización judicial, luego de que se frustrara una puja por la actitud dolosa de varios concurrentes y en el que el producido final fue muy bajo tratándose de una cochera en edificio de zona céntrica, suma que representaba -en pesos- menos de un quinto de la deuda de expensas que reportaba la unidad (según los últimos certificados). Ello con el agravante de que de haber seguido el martillero el procedimiento que la ley establece se habría podido obtener - con su autorización, dado que la ley así lo requiere- un producido mucho mayor (por caso, los \$42.000 que había ofertado S. A.). Siquiera el carácter propter rem del crédito de expensas justifica que el consorcio acreedor se muestre tan indiferente al resultado de la subasta (o peor aún, intentando convalidar un acto en el que pudo haberse obtenido más del cuádruple de lo abonado). Aun en el cobro de este tipo particular de créditos, sigue siendo más conveniente -en términos de garantizar el efectivo pago de la deuda- que la puja permita obtener la mayor cantidad de dinero posible (por lo menos, aquella que asegure que se cubrirán las expensas adeudadas) y no que la propiedad rematada a un precio demasiado bajo. Si el producido no es suficiente para afrontar la deuda que motivó la subasta, es cierto que el adquirente asume su pago, pero no es menos cierto que el consorcio igualmente ingresa en un escenario de riesgo: que el comprador - cuya solvencia o aptitud económica no es conocida para la acreedora- no pueda abonarlas o no lo pueda hacer en forma inmediata (extremo que no obsta al perfeccionamiento de la venta). Son demasiadas las inquietudes que me generó la posición adoptada por el Dr. S. en la defensa de los intereses de su mandante: si dos de los tres socios de la firma estaban presente en el remate, ¿por qué insiste S. -al igual que C. y S. A.- en faltar a la verdad con relación a las ofertas de la adquirente o a la normalidad con la que habría transcurrido el acto? Al igual que C., ¿no le pareció digno de mencionar los graves disturbios que existieron en el remate y que involucraron al nulidicente? Aun aceptando por hipótesis que el martillero se hubiese equivocado, ¿por qué defendió desde un primer momento un acto procesal en el que el producido del remate fue tan escaso pudiendo haber sido mucho mayor? ¿Cómo se compatibiliza esta actitud con la defensa de los intereses de su mandante si a esa fecha no sabía de la solvencia de la compradora para asumir las expensas que no serían cubiertas por el producido? En rigor, el riesgo que asumió el consorcio fue rápidamente neutralizado por el muy sugestivo apuro de la Sra. Y. L. S. A. al depositar el saldo de precio el 22 de septiembre de 2014 (mismo día en que fue planteado la incidencia

que aquí se resuelve) y lo hizo sin siquiera encontrarse aprobado el remate (fs. 662; art. 581 del CPC). Más aún, en marzo de 2015 [dijo que] pagó la altísima deuda de expensas que reportaba la unidad sin siquiera ser propietaria de la cochera, sin estar aprobada la rendición de cuentas y -peor todavía- ya mediando un incidente de nulidad pendiente de solución (fs. 766). Obviamente también llama la atención la actitud de la administración S. que en estas extraordinarias circunstancias se aprestó a otorgarle a S. A. el recibo cancelatorio de las expensas. No solo por el riesgo que suponía recibir y gastar ¿en forma inmediata? el dinero de S. A. (sic., fs. 786) cuando luego podría tener que devolverlo si el acto era anulado (memoro que la incidencia se planteó varios meses antes de la fecha del pretense pago), sino porque además estaba yendo en contra de sus propios actos: en octubre de 2014 afirmó M. D. S. que era ¿obvio? que la adquirente no iba a pagar las expensas hasta tanto no se apruebe la subasta (v. fs. 688 segundo párrafo). Esta misma aclaración había sido realizada por la Sra. S. A. a fs. 695, reconociendo que «debe encontrarse aprobada la rendición de cuentas y operación de subasta efectuada por el martillero, óbice para que esta parte pueda abonar el saldo de deudas de expensas que no alcanzaren a cubrirse con el producido de la subasta, cuestión de la cual estoy anoticiada (...)).

2. Ahora bien, afirmé en párrafos precedentes que la conducta del Dr. M. S. ha tenido un rol fundamental en la preparación y la materialización de la subasta irregular en la que resultó adquirente -a un precio muy bajo- la Srta. Y. L. S. A.. Acto que, reitero, ha intentado defender a capa y espada aun yendo en contra de los intereses -reales o presuntos- de la comunidad consorcial que representa. Explicaré más en detalle este punto.

i. En la denuncia de fs. 704 una persona que omitió identificarse afirmó que Y. L. S. A. es, en verdad, la esposa del hermano martillero del Dr. M. D. S. integrante de la sociedad que representa al consorcio actor y nuera de A. S. (socio gerente de la firma), y que ya adquirió varias propiedades del edificio en subastas dirigidas por C.. La hipótesis que plantea el denunciante es, en rigor, la única que permitiría [y de hecho, permite] explicar la plétora de irregularidades y conductas injustificadas que he venido detallando en los párrafos precedentes (además de otras que detallaré a continuación). No puedo corroborar formalmente el vínculo conyugal que se denuncia entre S. A. y el hermano del Dr. S., y encuentro reparos constitucionales para solicitarle una aclaración de este tenor al letrado apoderado del consorcio (art. 18 de la CN y 36.4 del CPC). De todas maneras, existen numerosos elementos de convicción que permiten concluir que el vínculo entre la adquirente en subasta y uno de los socios de la firma administradora efectivamente existe. Ello me ha llevado además a verificar otras tantas irregularidades en el trámite de esta y otras causas judiciales. Es relativamente sencillo corroborar que una persona llamada P. S. S. DNI ... efectivamente integra la sociedad "S. S.R.L." (así surge del Boletín Oficial N°27022 del 07/03/2013 que en este acto tengo a la vista; www.gob.gba.gov.ar/Bole/buscador/publico/ -última fecha de consulta 10/07/2017-) y es martillero, dado que se encuentra inscripto como tal en el Colegio de Martilleros bajo el registro (www.martillerosmdp.com.ar/colegiados.php, última fecha de consulta: 06/07/2017). Además, P. S. S. estuvo presente en el remate (v. listado de fs. 762). La compradora en subasta omitió en todos sus escritos cumplir con lo normado en el art. 40 del CPC (esto es, denunciar su domicilio real). De todas formas, una simple consulta a la página de la Administración Federal de Ingresos Públicos no solo me permitió verificar su domicilio -al menos el que denunció ante la entidad a los fines tributarios- sino también corroborar que las irregularidades en la tramitación de la causa exceden ampliamente la realización de la subasta («www.afip.gob.ar», opción «Constancia de inscripción», último día de visita 17 de julio de 2017). Me explico mejor: al leer las páginas de este expediente reparé en el hecho de que el demandado vivía en calle Tacuarí ... piso ...-... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es ese el domicilio que figura en el segundo testimonio del título de propiedad acompañado por el Dr. M. D. S. a 298/301 y donde la anterior administración realizó -con éxito- la bilateralización de la pretensión ejecutiva -v. acta del mandamiento de fs. 182/vta-. Es por ello que me llamó la atención que el Dr. M. D. S., luego de diligenciar erróneamente una cédula en Tacuarí ... piso ...-... (v. fs. 540/1), denunció a fs. 542 como nuevo domicilio real del accionado al ubicado en el mismo edificio en Arenales ... piso ... ?...? del cuerpo B de esta ciudad. Este último domicilio fue además denunciado como tal en los certificados de deuda de fs. 573 y 626 (supongo por ello que allí notificaban al copropietario de las liquidaciones) y fue utilizado para notificar a S. del embargo ejecutivo en el diligenciamiento de las cédulas obrantes a fs. 544/5 y 548/9 luego de que la Sra. Jueza de primera instancia así lo ordenase mediante el despacho del 11/02/2014 (fs. 536). A esta altura no es mucha mi sorpresa al verificar que el domicilio del ejecutado que S. denunció bajo responsabilidad de parte a fs. 542 es en realidad el domicilio fiscal de la Srta. Y. L. S. A.. El nombre completo y el DNI consignado por S. A. en sus escritos -en los que, insisto, omite denunciar su domicilio real- descartan cualquier posible coincidencia u homonimia. Esta circunstancia no solo se presenta como un indicio clave que demuestra que existe un nexo entre S. A. y uno o varios de los socios de la entidad que administra el consorcio (eliminando cualquier atisbo de transparencia y legitimidad que pudiera tener la subasta), sino que además expone una burda maniobra tendiente a frustrar las notificaciones dirigidas al accionado, lo que -huelga aclarar- supone una directa afectación a su derecho de defensa en juicio y revela la posible comisión de un delito de acción pública (art. 18 de la CN, 15 de la CPBA, 34 inc. 5 y 198 del CPC, 287 inc. 1 del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires y 172 y 173 inc. 7 del Código Penal).

ii. Pero hay más. El denunciante de fs. 704 también afirmó que hay otros expedientes en los que Y. S. A. habría

adquirido propiedades del Edificio Semar ...en subastas que también fueron dirigidas por el martillero C. y promovidas por la administración S. SRL, representada por el Dr. M. D. S.. Una simple consulta a la Mesa de Entradas Virtual de los dieciséis juzgados del fuero civil y comercial departamental me permitió confirmar esa afirmación. Ignoro si he logrado pasar revista a absolutamente todas las ejecuciones incoadas por la actora (dado que el edificio reporta una alta tasa de litigiosidad), pero las decenas de causas consultadas fueron suficientes para verificar dos cosas: (a) que es correcto señalar -como afirmó el denunciante- que Y. S. A. ha adquirido varias cocheras del edificio Semar ...en las que el cobro ejecutivo fue tramitado por M. D. S. y el remate fue realizado por M. C. y (b) que todos esos expedientes -y en otros que he hallado- se advierten groseras y sistemáticas irregularidades en la bilateralización de la pretensión ejecutiva, frustrando la intervención del demandado cuya propiedad es luego rematada. Por ejemplo, en el expediente "Cons. Prop. Edif. Semar ... Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Sciacca, Alfredo Salvador y Bertuzzi Ida s/ Cobro Ejecutivo", causa 10645-2015 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°9 departamental el Dr. M. D. S. promovió ejecución de expensas de una cochera del Edificio Semar. El ejecutado nunca se presentó y el 16/06/2016 se dictó sentencia ejecutiva. Tal como ocurre en autos, el Dr. S. propuso al martillero C. para la subasta de la propiedad, quien aceptó el cargo mediante acta de fecha 15/11/2016. Si bien en este caso el acto de subasta no llegó a materializarse, no pude dejar de advertir que la bilateralización de la pretensión ejecutiva fue realizado en el domicilio de Arenales ... piso ... departamento ... del cuerpo ... del edificio (v. mandamientos de fecha 07/09/2015 y 23/05/2016). Ese mismo domicilio fue utilizado luego para notificarle la sentencia al ejecutado, mediante la cédula que obra cargada en el sistema con fecha 11/11/2016, y que -vaya casualidad- es el mismo que se utilizó en este expediente como consecuencia de la denuncia en el escrito de fs. 542. También allí las actuaciones se encaminaban a rematar una cochera (la n°134 según mandamiento del 117/08/2016). La misma modalidad se repite en la causa "Cons. Prop. Edif. Semar ...Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Propietarios de Unidad Funcional N°125 s/ Cobro ejecutivo", expediente n° 18535 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°14 en el que se dictó sentencia ejecutiva el 17 de febrero de 2014 y en el que el mandamiento también fue diligenciado también en Arenales ..., piso ..., depto. "..." (el mismo que fue utilizado en estas actuaciones y en los autos "Sciacca" del J.C.C. N°9), denunciado bajo responsabilidad de parte por el Dr. M. D. S. (v. mandamiento cargado en fecha 12/11/2013). En este caso, al igual que en autos, también se realizó una subasta, también fue gestionada por el martillero M. C., y también se remató una cochera del Edificio Semar ... La adjudicataria de la propiedad fue la Srta. Y. L. S. A. (v. despacho del 22/05/2015), quien además -insisto en esto- es titular del domicilio en el cual S. diligenció todas las notificaciones. Exactamente lo mismo ocurrió en las causas "Cons. Prop. Edif. Semar ... Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Schijman Maximo y ot. s/ Cobro ejecutivo" (Expte. 18663 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°14) y "Cons Prop Edif Semar ...- Calle Arenales ... Mar Del Plata C/ Caserta Norberto Y Otro/A S/Cobro Ejecutivo" (Expte. 10524 trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°9 departamental). Surge de la Mesa de Entradas Virtual que el Dr. M. D. S. denunció en ambos expedientes, y tratándose de personas distintas, un mismo domicilio real: Arenales ... piso ... Departamento "..." del cuerpo "..." del edificio Semar ... (v. mandamientos de fechas 07/09/2015, 27/10/2015 y cédula del 27/03/2017 de la causa "Caserta..." y mandamientos de fechas 19/02/2014 y 29/04/2014, y cédula del 29/08/2014 de la causa "Schijman..."). En ambos casos se persiguió la subasta de cocheras (la n°181 en el caso de "Caserta", la N°17 en el caso de "Schijman...", materializándose el remate únicamente en "Caserta"). La cochera, también rematada por M. C. - a propuesta del Dr. M. D. S.- fue adjudicada a la Srta. Y. L. S. A. (v. despacho del 15/07/2015). La identidad de los domicilios denunciados en una y otra causa -sumado al hecho de que ambas tramitaron sin intervención del ejecutado y que en una se remató la propiedad a favor de S. A.- permiten inferir que se trata de un caso similar al de autos, o al de "Propietarios de Unidad Funcional N°125" -J.C.C. N°14- o al de "Sciacca..." -J.C.C. N°9. No más que una simple búsqueda en el sitio «www.google.com» me permitió acceder a la web del estudio jurídico que representa al consorcio actor (www.S....com) y en el que se encuentran cargadas las planillas de prorrato del edificio Semar ... -período abril de 2014- y en la lista dice claramente que la unidad ... (o sea: piso ..., departamento "..." del cuerpo "...") le pertenece a la Srta. "Y. S. A." (véase los documentos en www.S....com/consorcios/SEMAR-XI/Abril%202014/Planilla%20de%20prorrato%20extr%20cuota%20%20de%207.pdf, www.S....com/consorcios/SEMAR-XI/Agosto%202014/Planilla%20de%20prorrato%20extr%20cuota%206%20de%207.pdf y www.S....com/consorcios/SEMAR-XI/Abril%202014/Planilla%20de%20prorrato%20Edificio.pdf, consultados por última vez el 17/07/2017, y que han sido impresos y certificados por secretaría). Adviértase la gravedad de la situación: una pretensión ejecutiva instada por el letrado apoderado del consorcio que ha sido bilateralizada en el domicilio de su cuñada, quien luego adquiere la propiedad en una subasta judicial irregular y realizada a espaldas del ejecutado. En la causa "Consorcio Propietarios Edificio Semar ... - Calle Arenales ... Mar del Plata c/ D'Agostino Domingo y D'Agostino Antonio s/Cobro ejecutivo" -Expte. 6642-2017 del Juzgado Civil y Comercial N°10- se inició una ejecución en marzo de 2017. El proceso fue luego desistido pero el despacho de fecha 03/05/2017 y el registro informático del único mandamiento de intimación de pago y embargo que fue librado en esa causa

permite corroborar que el domicilio real denunciado por el Dr. M. D. S. fue el de Arenales ... Piso ... Departamento ... del Cuerpo

Una nueva -y a esta altura penosa- coincidencia: Arenales ?...? del cuerpo ... es el domicilio real del propio M. D. S., conforme surge del tenor del ya citado Boletín Oficial N°20722 del jueves 07 de marzo de 2013, donde se dio a publicidad la creación de la Sociedad de Responsabilidad Limitada ?S. SRL? y de las planillas de prorateo cargadas en el sitio web de su estudio jurídico. Lo mismo aconteció en la causa "Consortio Prop. Edif. Semar ... - Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Mariette Horacio s/ Ejecutivo" (Expte. 118657) del Juzgado Civil y Comercial N°13 departamental. Iniciada la ejecución en febrero de 2015 el mandamiento de intimación de pago y embargo dirigido al ejecutado fue diligenciado en Arenales ... Piso ... departamento "... " del cuerpo "...", domicilio real del Dr. M. D. S.. Allí también se ordenó la subasta de una cochera y se designó al martillero C. para gestionar el remate (aceptando el cargo el 06/08/2015). La subasta nunca se realizó dado que el trámite del expediente fue suspendido de oficio por el juez, al parecer y según se desprende de los registros informáticos que tengo a la vista, al ser anoticiado por un Fiscal de una investigación seguida contra M. D. S. y A.S.S. (imputándosele conductas análogas las que aquí estoy describiendo). Otras dos causas que -puestas en contraste- también reportaron coincidencias poco felices en los domicilios denunciados por el Dr. M. D. S. a los fines de bilateralizar el reclamo ejecutivo y su -hasta aquí ya evidente- vinculación con la Srta. S. A.. Tanto en el expediente "Consortio de Propietarios del Edificio Semar ... - Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Battista y Papagno José Luis y ot. s/ Cobro ejecutivo? -c. 37427- de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N°4 como en la causa "Consortio Edif. Semar ... - Calle Arenales ... Mar del Plata c/ Martinez Aurelio y ot. s/ Cobro Ejecutivo? -c.119737- del Juzgado Civil y Comercial N°2 se utilizó en ambos casos el domicilio ubicado en calle Arenales ... Piso ... "... " del Cuerpo ... del edificio Semar. Elementales razones lógicas llevan a inferir -aceptando que ambos demandados difícilmente vivan en el mismo lugar- que ese domicilio fue denunciado a sabiendas de su falsedad. Pero la coincidencia es todavía más grave: el mismo documento que previamente he citado (la planilla de prorateo del Semar ... cargado en el sitio web de la administración S., fácilmente hallable utilizando el buscador ?Google? -www.google.com-) permite corroborar que esa unidad funcional (el departamento ?E? del piso 15 del cuerpo B) también le pertenece a la misma Y. L. S. A. (cuñada de S., pareja de su hermano socio de la firma administradora, nuera del socio gerente). En este punto, la irregularidad advertida es idéntica a la que hice referencia con relación a las causas ?Caserta? (Expte. 10524 del J.C.C. N°9, donde se remató una cochera que adquirió la apelante S. A.) y ?Schijman? (Expte. 18663 del J.C.C. n°14,), o a los supuestos de las causas ?Propietarios de Unidad Funcional N°125? (Expte. 18535 del J.C.C. N°14), ?Sciaccia...? (Expte. 10645 del J.C.C. N°9) y al que tramita en estas mismas actuaciones. Por si quedase alguna duda del vínculo familiar entre los socios de la firma S. SRL y Y. L. S. A., me permito agregar dos datos más. El primero, que en la causa n° 15541 del Juzgado Civil y Comercial N°4 (autos ?Consortio de Prop. Ed. Semar ...c/ Romano, Luis y ot. s/ Cobro Ejecutivo") la testigo del beneficio de litigar sin gastos N. I. J. declaró el 16 de septiembre de 2013 que su domicilio real es Arenales del cuerpo ... (el domicilio fiscal de S. A., utilizado en este y otros tantos expedientes para diligenciar los mandamientos y las cédulas). Una simple consulta en la página de la AFIP permite verificar que el domicilio fiscal de la Sra. N. I. J. (CUIT) es el de Lamadrid ... de Mar del Plata, domicilio legal y fiscal de la firma S. S.R.L. y constituido por el Dr. M. D. S. en estas actuaciones. El segundo, que la información emergente de los registros de la Dirección Nacional de Migraciones (www.dnm.gov.ar) muestra que P. S. S. y Y. L. S. A. han viajado en por lo menos una decena de oportunidades al exterior, con igual destino, utilizando el mismo medio de transporte y realizando el trámite de migraciones con escasos segundos de diferencia, lo que despeja cualquier tipo de duda en torno a la relación de pareja que los vincula (consulta efectuada en el marco del Convenio de Colaboración entre la Suprema Corte de Justicia y la Dirección Nacional de Migraciones del 09/11/2015; Reg. 334- y Resolución de la SCBA N°1309/16 y sus complementarias). En definitiva, lo dicho me lleva a concluir que Y. L. S. A. lejos está de ser una persona que ?no resulta ser de asistencia habitué a actos? de subasta (como ella misma se describió a fs. 810) o que es una simple compradora particular de buena fe (fs. cit.). La pretensa adquirente en subasta es un miembro de la familia S., pareja de uno de sus socios de la firma administradora, que ya ha comprado numerosas propiedades del mismo edificio (y en casos análogos al presente, en los que también se han advertido graves irregularidades en los procedimientos de notificación e incluso de bilateralización de la litis), y que ha adquirido en autos una propiedad céntrica a precio sustancialmente bajo en un remate irregularmente dirigido por el martillero que propuso su cuñado y en el que hubo disturbios de los que ella misma tomó provecho en una segunda subasta que nunca debió realizarse (y donde terminó pagando menos de un cuarto de lo que ya había ofertado). En este particular contexto, no solo resulta sugestivo el apremio de la pretensa adquirente y el Dr. S. en instrumentar un supuesto pago cancelatorio de expensas sin que todavía hubiesen estén dadas las condiciones -por ellos mismos reconocidas- para hacerlo, sino que también resulta difícil creer que la defensa de la subasta irregular que ha hecho M.D.S. obedece a una fiel y sincera defensa de los intereses del consorcio representado y no a una voluntad férrea de cristalizar el beneficio económico que la adquisición supone para S. A. y su grupo familiar (mediando un claro conflicto de intereses con la comunidad consorcial representada, y en el cual el interés propio de los socios de la firma -o cuanto menos el de uno de ellos-

estaría siendo puesto por sobre el interés contrario de su mandante; arg. art. 1908 del Código Civil, 159 y 1325, 2066, 2067 inc. "e" del Código Civil y Comercial y 59, 157 y 248 de la Ley General de Sociedades).

3. Conclusiones. Todo lo que hasta aquí he afirmado no solo permite concluir que la nulidad de la subasta es absoluta y la decisión que en tal sentido adoptó la jueza de primera instancia debe ser confirmada. También debe declararse la nulidad -por supuesto, absoluta- de todo lo actuado desde fs. 542, momento en el que M. D. S. denunció un domicilio del demandado a sabiendas de su falsedad sorteando de esa manera la efectiva realización de la notificación que la Sra. Jueza le exigía en el despacho de fs. 536 (arts. 18 de la CN y 15 de la CPBA). Por lo demás, me parece importante aclarar que no he pretendido aquí arrogarme el entendimiento de causas ajenas a la competencia de este Tribunal, o que exorbiten el ámbito de conocimiento recursivo que se construye a partir de los escritos constitutivos de la incidencia de nulidad incoada por C. y los memoriales dirigidos a criticar la solución adoptada por la jueza de grado (art. 34 inc. 4°, 163 y 272 del CPC). Las conclusiones e interpretaciones que aquí realizo no tienen otra finalidad más que brindar mejores fundamentos a la decisión adoptada en el marco de este expediente en particular, incluso complementando los sólidos argumentos brindados por la Sra. Jueza en la sentencia en crisis. Lo que no puedo dejar de destacar -y me veo en la obligación moral y legal de hacerlo- es que el contraste entre lo ocurrido en estos autos y lo que ya ha sucedido en otros expedientes permite verificar que existe algo más que una mera yuxtaposición casual de irregularidades o conductas sospechosas en el marco de un cobro ejecutivo de expensas debidas por el dueño de una cochera de un edificio local. En reiteradas ocasiones la Casación bonaerense, citando a Morello, ha dicho que «los jueces no pueden ser fugitivos de una realidad que se presenta objetivamente ante sus sentidos» (SCBA, causa 92.313 del 10/10/2007, c. 92112 del 20/08/08, c. 111.698 del 08/08/2012; Morello, Augusto M., "La Corte Suprema, piloto de tormentas", publicado en La Ley, Sup. Esp. La emergencia y el caso Massa 2007 (febrero), 91). Completando la frase del maestro, y tomando la idea de un viejo proverbio, diré que en esta causa la mirada sobre el árbol no debe impedirnos advertir la existencia del bosque: no se trata aquí de un martillero que se equivocó al gestionar una subasta en la que, solo por casualidad, uno de los asistentes había promovido el accionar de una o más personas que alteraron la puja para provecho personal, logrando -en un segundo acto que nunca debió hacerse- comprar una propiedad céntrica por una suma muy baja que representaba menos de un cuarto de lo que había ofertado, y todo ello con la sugestiva aquiescencia de los socios de la firma administradora del consorcio acreedor ejecutante, uno de los cuales es la pareja de la adquirente. No estamos aquí en el ámbito de las casualidades sino de las causalidades: la lectura conjunta e interrelacionada de los comportamientos de los apelantes, no solo en este sino también en otros expedientes, permite dar cuenta de la verdadera naturaleza y magnitud de las conductas que aquí son objeto de reproche. Esa mirada sistémica y comparativa es la única que permite advertir que todas las conductas que he calificado de extrañas, sospechosas o irregulares, en verdad, se explican recíprocamente a la perfección cuando son interpretadas en su conjunto. En otras palabras, la lectura interrelacionada de todos los comportamientos que fueron detallados en la presente sentencia permitiría a advertir una interacción coordinada y organizada de S. A., S. y C. en el marco de circunstancias muy específicas que se repiten una y otra vez en forma de patrón (el mismo letrado, el mismo martillero, el mismo edificio, el mismo tipo de propiedad, el mismo adquirente, el mismo tipo de defectos en los actos procesales de comunicación previos al remate e incluso -en muchos casos- previos a la sentencia); y en un contexto como el descrito, entiendo que el rol que cada uno cumple en este esquema así como también la finalidad que su accionar persigue deben ser investigados por las autoridades competentes (arts. 71 del Código Penal y 287 inc. 1° del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires).

4. Medidas complementarias a adoptar. Teniendo en cuenta la gravedad de los hechos que han sido puestos de manifiesto en la presente y en el marco de las facultades contempladas en los artículos 34 inc. 5° incisos "b", "c", "d" y "e" y 35 inc. 3°, 36 inc. 2° del Código de Procedimientos y lo dispuesto por el art. 1710 incisos 1, 2 y 3 del Código Civil y Comercial, propondré al acuerdo adoptar las siguientes medidas complementarias: (1) Disponer la inmediata suspensión del proceso y ordenar a la Sra. Jueza de Primera instancia para que, en uso de sus facultades y deberes contemplados en el art. 34 y 36 del ritual, adopte todas las medidas necesarias para resguardar la igualdad de las partes y el derecho de defensa del demandado, procurando revisar oficiosamente la eficacia de todo acto de comunicación que a él estuviere dirigido y que pudiere estar viciado por las circunstancias detalladas en la presente sentencia (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). (2) Comunicar la presente sentencia a los Sres. Jueces titulares de los Juzgados Civiles y Comerciales del Departamento Judicial Mar del Plata, a los efectos que estimen corresponder (art. 1710 del CCyC). (3) De conformidad con lo establecido en el art. 31 primer párrafo de la ley 10.973, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la presente y que se vinculan con el actuar del martillero M. C. (Registro), remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Martilleros del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que se estimen corresponder (arts. 15 inc. "b", "d", 16, 17 inc. "i", 22, 25 inc. "b" ap. 9°, 53 inc. "i" y concordantes de la Ley 10.973 y art. 16 párrafos tercero, cuarto y quinto del Código de Ética Profesional para Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires). (4) De conformidad con lo establecido en el art. 22 primer párrafo de la ley 5177, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la

presente y que se vinculan con el actuar del abogado M. D. S. -Tomo ... Folio ...-, remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Abogados del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que estimen corresponder (arts. 15 inc. 3, 24, 31, 45, 58 a 60 y cctes. de la Ley 5117 del Ejercicio Profesional de la Abogacía y arts. 1, 6, 10 in fine, 26, 28, 34 de las Normas de Ética Profesional de los Abogados, creado por el Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires). (5) Ante la eventualidad de que de las conductas de la Sra. Y. L. S. A. y los Sres. M. D. S., M. C., L. A. P. y R. L. pudieran suponer la comisión de delitos de acción pública, de conformidad con el deber normado por el art. 287 inc. 1° del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires y 71 del Código Penal, corresponde ordenar que, una vez devuelto el expediente a primera instancia, se dé vista de la totalidad de las actuaciones a la Fiscalía General Departamental a los efectos que correspondan. (6) Ante la posibilidad de que los hechos que aquí han sido descriptos pudieren estar vinculados a los que son objeto de investigación en la IPP n°08-00-027360-15/00 de trámite ante la Unidad Fiscal N°10 departamental -sobre la cual he tomado conocimiento a través del despacho del 05/06/2017 de la causa 118.657 del Juzgado Civil y Comercial N°13, ut supra citada y del despacho del 07/06/2017 de la causa 20356 del Juzgado Civil y Comercial N°14- corresponde remitir copia certificada de la presente sentencia a la Unidad Funcional Temática de Instrucción, Juicio y Ejecución en Delitos Económicos N°10 departamental a los fines que se estimen corresponder (art. 287 inc. 1° del CPPBA). (7) Notificar por secretaría la presente sentencia en el domicilio real del Sr. Jorge Horacio Sotelo que fuera utilizado en el mandamiento de fs. 181/2 (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). (8) Reservar en secretaría copias certificadas de las impresiones de los documentos en formato PDF que han sido mencionados en el considerando ?III.3.2.ii.? y conservar una copia de resguardo de los archivos contenidos en el disco compacto de fs. 719 en la computadora de la Secretaría del Tribunal (art. 34 y cctes. del CPC).

ASI LO VOTO El señor Juez Dr. R. J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo: Corresponde: I) Rechazar los recursos de apelación interpuestos por el martillero M. C. a fs. 795, el Dr. M. D. S. actuando como apoderado de la ejecutante a fs. 824/5 y por la Sra. Y. L. S. A. a fs. 797, con costas (art. 68 del CPC); II) Declarar oficiosamente la nulidad de todo lo actuado a partir de fs. 542 (art. 172 y cctes. del CPC); III) Adoptar las siguientes medidas complementarias: (1) Disponer la inmediata suspensión del proceso y ordenar a la Sra. Jueza de Primera instancia para que, en uso de sus facultades y deberes contemplados en el art. 34 y 36 del ritual, adopte todas las medidas necesarias para resguardar la igualdad de las partes y el derecho de defensa del demandado, procurando revisar oficiosamente la eficacia de todo acto de comunicación que a él estuviere dirigido y que pudiere estar viciado por las circunstancias detalladas en la presente sentencia (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). (2) Comunicar la presente sentencia a los Sres. Jueces titulares de los Juzgados Civiles y Comerciales del Departamento Judicial Mar del Plata, a los efectos que estimen corresponder (art. 1710 del CCyC). (3) De conformidad con lo establecido en el art. 31 primer párrafo de la ley 10.973, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la presente y que se vinculan con el actuar del martillero M. C. (Registro ...), remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Martilleros del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que se estimen corresponder (arts. 15 inc. "b", "d", 16, 17 inc. "i", 22, 25 inc. "b" ap. 9°, 53 inc. "i" y concordantes de la Ley 10.973 y art. 16 párrafos tercero, cuarto y quinto del Código de Ética Profesional para Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires). (4) De conformidad con lo establecido en el art. 22 primer párrafo de la ley 5177, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la presente y que se vinculan con el actuar del abogado M. D. S. -Tomo ..., Folio ...-, remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Abogados del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que estimen corresponder (arts. 15 inc. 3, 24, 31, 45, 58 a 60 y cctes. de la Ley 5117 del Ejercicio Profesional de la Abogacía y arts. 1, 6, 10 in fine, 26, 28, 34 de las Normas de Ética Profesional de los Abogados, creado por el Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires). (5) Ante la eventualidad de que de las conductas de la Sra. Y. L. S. A. y los Sres. M. D. S., M. C., L. A. P. y R. L. pudieran suponer la comisión de delitos de acción pública, de conformidad con el deber normado por el art. 287 inc. 1° del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires y 71 del Código Penal, corresponde ordenar que, una vez devuelto el expediente a primera instancia, se dé vista de la totalidad de las actuaciones a la Fiscalía General Departamental a los efectos que correspondan. (6) Ante la posibilidad de que los hechos que aquí han sido descriptos pudieren estar vinculados a los que son objeto de investigación en la IPP n°08-00-027360-15/00 de trámite ante la Unidad Fiscal N°10 departamental -sobre la cual he tomado conocimiento a través del despacho del 05/06/2017 de la causa 118.657 del Juzgado Civil y Comercial N°13, ut supra citada y del despacho del 07/06/2017 de la causa 20356 del Juzgado Civil y Comercial N°14- corresponde remitir copia certificada de la presente sentencia a la Unidad Funcional Temática de Instrucción, Juicio y Ejecución en Delitos Económicos N°10 departamental a los fines que se estimen corresponder (art. 287 inc. 1° del CPPBA). (7) Notificar por secretaría la presente sentencia en el domicilio real del Sr. Jorge Horacio Sotelo que fuera utilizado en el mandamiento de fs. 181/2 (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). (8) Reservar en secretaría copias certificadas de las impresiones de los documentos en formato PDF que han sido mencionados en el considerando ?III.3.2.ii.? y conservar una copia de resguardo de los archivos contenidos en el disco

compacto de fs. 719 en la computadora de la Secretaría del Tribunal (art. 34 y cctes. del CPC); IV) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 del Dec-Ley 8904). El señor Juez Dr. R. J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Rechazar los recursos de apelación interpuestos por el martillero M. C. a fs. 795, el Dr. M. D. S. actuando como apoderado de la ejecutante a fs. 824/5 y por la Sra. Y. L. S. A. a fs. 797, con costas (art. 68 del CPC); II) Declarar oficiosamente la nulidad de todo lo actuado a partir de fs. 542 (art. 172 y cctes. del CPC); III) Adoptar las siguientes medidas complementarias: (1) Disponer la inmediata suspensión del proceso y ordenar a la Sra. Jueza de Primera instancia para que, en uso de sus facultades y deberes contemplados en el art. 34 y 36 del ritual, adopte todas las medidas necesarias para resguardar la igualdad de las partes y el derecho de defensa del demandado, procurando revisar oficiosamente la eficacia de todo acto de comunicación que a él estuviere dirigido y que pudiere estar viciado por las circunstancias detalladas en la presente sentencia (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). (2) Comunicar la presente sentencia a los Sres. Jueces titulares de los Juzgados Civiles y Comerciales del Departamento Judicial Mar del Plata, a los efectos que estimen corresponder (art. 1710 del CCyC). (3) De conformidad con lo establecido en el art. 31 primer párrafo de la ley 10.973, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la presente y que se vinculan con el actuar del martillero M. C. (Registro ...), remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Martilleros del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que se estimen corresponder (arts. 15 inc. "b", "d", 16, 17 inc. "i", 22, 25 inc. "b" ap. 9º, 53 inc. "i" y concordantes de la Ley 10.973 y art. 16 párrafos tercero, cuarto y quinto del Código de Ética Profesional para Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires). (4) De conformidad con lo establecido en el art. 22 primer párrafo de la ley 5177, y teniendo en cuenta las circunstancias de hecho mencionadas en la presente y que se vinculan con el actuar del abogado M. D. S. -Tomo, Folio ...-, remitir copia certificada de la presente sentencia al Colegio de Abogados del Departamento Judicial Mar del Plata a los fines que estimen corresponder (arts. 15 inc. 3, 24, 31, 45, 58 a 60 y cctes. de la Ley 5117 del Ejercicio Profesional de la Abogacía y arts. 1, 6, 10 in fine, 26, 28, 34 de las Normas de Ética Profesional de los Abogados, creado por el Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires). (5) Ante la eventualidad de que de las conductas de la Sra. Y. L. S. A. y los Sres. M. D. S., M. C., L. A. P. y R. L. pudieran suponer la comisión de delitos de acción pública, de conformidad con el deber normado por el art. 287 inc. 1º del Código Procesal Penal de la Provincia de Buenos Aires y 71 del Código Penal, corresponde ordenar que, una vez devuelto el expediente a primera instancia, se dé vista de la totalidad de las actuaciones a la Fiscalía General Departamental a los efectos que correspondan. (6) Ante la posibilidad de que los hechos que aquí han sido descriptos pudieren estar vinculados a los que son objeto de investigación en la IPP n°08-00-027360-15/00 de trámite ante la Unidad Fiscal N°10 departamental -sobre la cual he tomado conocimiento a través del despacho del 05/06/2017 de la causa 118.657 del Juzgado Civil y Comercial N°13, ut supra citada y del despacho del 07/06/2017 de la causa 20356 del Juzgado Civil y Comercial N°14- corresponde remitir copia certificada de la presente sentencia a la Unidad Funcional Temática de Instrucción, Juicio y Ejecución en Delitos Económicos N°10 departamental a los fines que se estimen corresponder (art. 287 inc. 1º del CPPBA). (7) Reservar en secretaría copias certificadas de las impresiones de los documentos en formato PDF que han sido mencionados en el considerando ?III.3.2.ii.? y conservar una copia de resguardo de los archivos contenidos en el disco compacto de fs. 719 en la computadora de la Secretaría del Tribunal (art. 34 y cctes. del CPC). IV) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 del Dec-Ley 8904); NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.); el ejecutado Jorge Horacio Sotelo será notificado por cédula en el domicilio real que figura en el mandamiento de fs. 181/2 (arts. 8.1 de la CADH, 18 y 75.22 de la CN, 15 de la CPBA y cctes.). Cumplido lo anterior, DEVUÉLVASE. RICARDO D. MONTERISI ROBERTO J. LOUSTAUNAU ALEXIS A. FERRAIRONE SECRETARIO En el día de la fecha procedí a reservar en caja fuerte las copias certificadas de las impresiones de los documentos en formato PDF que han sido mencionados en el considerando ?III.3.2.ii.? y realizar una copia de resguardo de los archivos contenidos en el disco compacto de fs. 719 en la computadora de la Secretaría del Tribunal (art. 34 y cctes. del CPC). Mar del Plata, de agosto de 2017. Alexis A. Ferrairone Secretario

Correlaciones: Ver nota al fallo en Torres Traba, José M.: ?Nulidades procesales absolutas en el proceso civil? - ERREIUS - Temas de Derecho Procesal - marzo/2018 - Cita digital IUSDC285704A 019382E