

Subasta Publica Nulidad Ejecucion Hipotecaria Liga De Compradores Medidas Ordenatorias

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Azul, a los 18 días del mes

de Diciembre del año Dos Mil Trece, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes, María Inés Longobardi y Jorge Mario Galdós, para dictar sentencia en los autos caratulados ?E. T. C. (Argentina) S.A. c/ M. L. S.R.L. y otros s/ Ejecución Hipotecaria? (causa nro. 58.030), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. PERALTA REYES, Dra. LONGOBARDI y Dr. GALDOS. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs.888/898? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? - VOTACION - A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Doctor PERALTA REYES dijo: I. En la sentencia dictada en la anterior instancia que ha llegado apelada a esta alzada (fs.888/898), se decretó -de oficio- la nulidad de la subasta realizada en el presente juicio con fecha 14 de agosto de 2012, de la que dan cuenta las constancias obrantes a fs.776/796. Según emana del boleto de compraventa agregado a fs.789/789vta., el martillero P. R. H. -en cumplimiento de lo ordenado en autos- procedió a vender mediante remate realizado en pública subasta el inmueble identificado con la matrícula ... del Partido de Tandil, en el salón de remates del Centro de Martilleros de Tandil, habiendo resultado comprador M. A. P. y G., en la suma de \$..., quien realizó la adquisición para D. O. P., en base a la escritura de poder agregada a fs.786/786vta. En la misma sentencia se dispuso -como mandato preventivo- la prohibición de acceso a M. A. P. y G., por el término de cinco años, a las subastas a desarrollarse en la ciudad de Tandil (fs.898). Aquí corresponde aclarar que, previo al dictado de la sentencia referida en el párrafo anterior, se requirió a la Fiscalía actuante la remisión de copias certificadas de las actuaciones realizadas en sede penal, a partir de la denuncia formulada por el propio juez de la presente causa civil, Dr. Francisco A. Blanc (fs.821/836). En virtud de ello se remitieron copias de la I.P.P. n° ..., que tramitó ante la UFI n° 3 de Tandil, a cargo del Agente Fiscal Dr. Luis Humberto Piotti (fs.839/885vta.). Dicha causa penal se inició por denuncia del titular del Juzgado Civil y Comercial n° 2 de Tandil, Dr. Francisco Blanc, y culminó en el archivo dispuesto por el Agente Fiscal que entendió en la misma (fs.885/885vta.). Y hago hincapié en esta investigación penal preparatoria, porque ella ha servido de basamento a la sentencia dictada en la instancia de origen, cuya revisión corresponde efectuar en esta alzada. Retomando el pronunciamiento apelado, cabe destacar que en el mismo se analizó la nulidad de la subasta judicial por intervención de la liga de compradores, habiéndose puntualizado que si bien en la materia impera un criterio restrictivo, se ha ido tomando un cariz más realista ante las irregularidades que suelen presentarse en estas situaciones (fs.891). Incursionando en la narración de lo sucedido en el caso de autos, comenzó destacando el juzgador la agresión que sufrió en el momento de concurrir a la subasta, antes de haberse identificado, cuando fue asediado por un grupo de personas, una de las cuales le manifestó en tono amenazante que no ofertara; tras lo cual, una de esas personas lo tomó del cuello y otra le aplicó un puntapié en la pantorrilla derecha, reiterándole -en el mismo tono- que no realizara ofertas (fs.892/892vta.). Prosiguió señalando el a quo que en ese momento logró sacarse la mano que lo asía del cuello y se dio a conocer como el titular del juzgado donde se había ordenado la venta, por lo que el grupo se dispersó y pudo avanzar; no obstante lo cual se presentó un nuevo grupo de cuatro o cinco personas, con una mujer por detrás del mismo, la que en tono de voz callejero y amenazante le hacía saber que él no iba a ofertar (fs.892vta.). Expresó que una vez ingresado al Centro de Martilleros y luego de unos minutos, el martillero H. A. G. (presidente de la entidad) le informó que estaban amenazando a alguien en el baño, por lo que se dirigió hacia ese lugar luego de abrirse paso entre dos personas de grueso porte. Señaló que en el baño se encontró con tres personas, y que habiendo preguntado sobre lo que pasaba la respuesta obtenida fue "nada", tras lo cual se retiraron dos de ellas; por lo que, previo identificarse, pudo decirle a la tercera si quería comentarle algo o hacer alguna denuncia, a lo que el requerido contestó en forma negativa, agregando que prefería no decir nada (ver fs.892vta.). Se continuó relatando en la sentencia lo acontecido en el recinto en el que se desarrollaría la subasta, donde el martillero H. A. G. le informó al magistrado que en la sala se encontraban algunas personas que "podrían ser postores serios e interesados en la adquisición del bien", como lo era gente representante de Cretal y otros identificados como P., P. y P. (fs.893). Luego valoró el a quo los elementos que surgen de la causa penal agregada a estos actuados, en la cual declararon M. F. P. (fs.881/882), D. A. P. (fs.883/884) y el martillero H. A. G. (fs.846/847), quienes se habrían manifestado sobre las anomalías producidas en la subasta, motivadas por la presencia intimidante de personas que perseguían acallar a los presuntos oferentes, impidiendo la formulación de ofertas (fs.893/893vta.). Luego expuso el sentenciante otros hechos acaecidos durante la subasta, señalando que la puja se concretó entre dos únicos

oferentes, que fueron D. O. P. y M. A. P. y G., siendo éste último quien resultó adquirente (fs.894). Sostuvo, además, que según los dichos del martillero G., al comprador M. A. P. y G. se lo conoce como integrante de la liga de compradores, siendo la persona que organizaba a los otros que estaban en el lugar (fs.893vta., anteúltimo párrafo). Concluyó el a quo su razonamiento, expresando que "en función de tales declaraciones, lo vivido por el suscripto y lo que surge de la filmación, es que tengo por formada plena y absoluta convicción de que en la subasta realizada en autos ha intervenido en forma activa y efectiva la Liga de Compradores (advirtiéndose que el comprador en subasta fue el referido P.), imponiéndose la declaración de nulidad de la misma" (fs.894vta., tercer párrafo). Dijo el juez que tampoco podía omitir la extraña situación generada durante el desarrollo de la subasta, en virtud de la cual los únicos oferentes fueron D. O. P. (quien ya había realizado una oferta bajo sobre a fs.785, demostrando su voluntad de adquirir), y quien resultó finalmente adquirente, M. A. P. y G., el que a su vez actuaba como apoderado del propio P., tal como surge del poder de fs.786/786vta. Puntualizó, finalmente, que "la puja se desarrolló entre P. y su apoderado" (fs.894vta., quinto párrafo). II. La sentencia referida en el apartado anterior fue pasible de los recursos de apelación deducidos por la parte actora de la presente ejecución hipotecaria (fs.944); por D. O. P., quien resultó adquirente en la subasta (fs.945); y por M. A. P. y G., quien actuó en el remate como apoderado del adquirente (fs.956). Dichos recursos fueron fundados mediante los memoriales de fs.959/974vta., fs.975/983 y fs.985/991vta. Reseñando las críticas vertidas por el comprador D. O. P., cabe remarcar que dentro del denominado primer agravio (fs.960vta./969), se hace hincapié en que el juez decretó la nulidad de la subasta luego de que la misma quedó consentida por las partes y por las decisiones consecuentes del propio magistrado (fs.960vta.); por lo que se estaría ante una decisión contraria a los propios actos del juzgador, que afecta intereses legítimos y derechos subjetivos adquiridos de las partes y del tercero adquirente (fs.961). Afirma el apelante que el juez a quo intervino personalmente en todo el acto de subasta, de principio a fin, sin que en aquél momento -o posteriormente- tomara alguna determinación para impedir lo que luego califica como un actuar contrario a derecho (fs.961vta.). Asevera el recurrente que la subasta se llevó a cabo con la presencia del juez, por lo que si éste fue objeto de intimidación o vio movimientos extraños, lo lógico, razonable y esperable sería haber impedido la realización del acto de subasta o suspendido la misma en alguno de sus estadios (fs.961vta.). En esa misma línea de pensamiento, aduce el apelante que la presencia en la subasta del magistrado que a la postre debía decidir sobre su aprobación, brindaba todos los visos de seriedad y seguridad jurídica que se pueden pretender en una venta judicial (fs.962vta.). Expresa que el juez estuvo presente hasta la instancia final del remate, cuando se confeccionó el boleto de compraventa; o sea que el magistrado no fue un mero espectador externo, sino que tomó parte activa en el remate, dando indicaciones, organizando el acto, tomando decisiones y otorgando todas las seguridades necesarias para su realización (fs.962vta./963). A ello se suma que, según los dichos del apelante, luego del acto de subasta el expediente siguió adelante con su curso normal, lo cual no hacía prever que podría llegar a tomarse la determinación que ahora se impugna (fs.963); habiéndose procedido, inclusive, a dar traslado de la rendición de cuentas del martillero (fs.963vta.). Destaca que, en función de ello, el comprador cumplimentó todas y cada una de las obligaciones que se le imponían, debiendo cumplir ante la Municipalidad de Tandil con la Ordenanza municipal n° 12646, y presentar un proyecto que desarrollaría en el predio por tratarse de un lugar con planificación industrial (fs.963). Afirma que entre los gastos de remate se encontraba la contratación de la policía, aunque el magistrado no dio intervención a la fuerza policial para que restableciera el orden que consideró gravemente comprometido (fs.964/965vta.). Destaca que la nulidad se dispuso luego del archivo de la causa penal donde se consideró que no existió delito, lo que evidencia la improcedencia de la decisión atacada (fs.967/967vta.); tras lo cual describe el apelante los perjuicios sufridos como consecuencia de la nulidad de la subasta (fs.968/969). Dentro del denominado segundo agravio, afirma el apelante D. O. P. que la resolución apelada fue dictada fuera de término, exponiendo diversos motivos a través de los cuales procura resaltar la excesiva extemporaneidad del decisorio en crisis (fs.969/970). Y al abordar el llamado tercer agravio, se queja el recurrente porque la nulidad fue decretada de oficio, sin que existiera petición de parte ni perjudicados por la realización y cumplimiento del remate (fs.970vta./972vta.). Por último, en el cuarto agravio del apelante se sostiene que el magistrado declaró la nulidad por la nulidad misma, no existiendo perjuicio para ninguna de las partes (fs.972vta./974). En cuanto al memorial presentado por la parte actora de la presente ejecución hipotecaria, se alude en el mismo al gravamen irreparable que para esa parte significa la nulidad de la subasta, siendo que hace muchos años que persigue el recupero de su acreencia (fs.976/977). Con relación al desarrollo de la subasta destaca que el acto ha sido ejemplar, por lo que la nulidad posterior deviene contradictoria con lo ocurrido en el recinto; poniendo de relieve que el juez tuvo una presencia efectiva y activa en la subasta (fs.977/978). Se afinca después en los inconvenientes generados por parte del órgano jurisdiccional, en lo que respecta a la conclusión del proceso de ejecución hipotecaria (fs.978/979); para ocuparse luego de la tardanza judicial y de los tiempos procesales (fs.979/979vta.). En los tramos finales del escrito recursivo destaca el apelante la falta de afectación de derechos de terceros (fs.980/981) y la arbitrariedad de la sentencia apelada (fs.981/982), para concluir afirmando que en el caso se ha decretado la nulidad por la nulidad misma, lo que resulta improcedente (fs.982/982vta.). En el memorial presentado por M. A. P. y G., apoderado del comprador, se efectúa una reseña de los hechos

relativos al desarrollo de la subasta, a través de la cual procura poner de resalto la legitimidad de su proceder y su no pertenencia al grupo de la supuesta liga de compradores, afirmando que se ve compelido a recurrir a la instancia apelatoria para salvaguardar su buen nombre y honor, su trabajo y su libertad (fs.985/986vta.). Se refiere luego a la arbitrariedad de la sentencia, destacando que no hubo ninguna solicitud de nulidad por las partes involucradas en el juicio, por lo que la sentencia se dictó extra petita (fs.987). Señala que la causa penal fue archivada, sin que hubieran detenidos ni personas identificadas en forma fehaciente (fs.987vta.). Transcribe algunas declaraciones testimoniales de la causa penal, y pone de resalto que ninguno de los supuestos postulantes efectuó postulación alguna, ni tampoco presentó pedido de nulidad a pesar de contar con la presencia de la autoridad policial (fs.988/988vta.). Alude a los representantes de Cretal como posibles oferentes (fs.988vta.), y se explaya en consideraciones relativas a la arbitrariedad de las sentencias (fs.988vta./989vta.). Dice el apelante que se ha violado el derecho de igualdad ante la ley, al haberse formulado una referencia peyorativa a la relación que lo une con el comprador D. O. P., destacando que él no conoce ni forma parte de la llamada liga de compradores (fs.989vta./990). Puntualiza que se ha incurrido en una discriminación contra su persona, afectándose su buen nombre y honor al habersele prohibido el acceso a las subastas judiciales que se realicen en la ciudad de Tandil; para concluir sosteniendo que serán los demás magistrados del lugar los que se encontrarán habilitados para disponer lo que consideren necesario en oportunidad de cada remate (fs.990vta./991vta.). Arribados los autos a esta instancia, se dispuso que la cuestión de autos resulta definitiva y debe ser resuelta con la formalidad del acuerdo (fs.999). Posteriormente, se corrió vista de las actuaciones al Fiscal General, en virtud de que en el caso podría encontrarse afectado el orden público (fs.1000), lo que motivó el dictamen que luce agregado a fs.1009/1012. En base a los fundamentos que analizaré en el decurso de los apartados venideros, el Fiscal General propició la confirmación de la sentencia apelada en cuanto a la declaración de nulidad de la subasta, y solicitó la modificación del decisorio en lo que respecta a la prohibición de acceso contenida en el mismo (fs.1009/1012). Al haberse cumplimentado todos los pasos procesales de rigor y practicado el sorteo de ley, se encuentra el expediente en condiciones de ser abordado para el dictado de la presente sentencia.

III. 1. Surge de la reseña efectuada en el apartado I del presente voto, que en el decisorio apelado se decretó -de oficio- la nulidad de la subasta realizada en el presente juicio, en base a las graves anormalidades producidas en el acto del remate, motivadas por la presencia intimidante de un grupo de personas -algunas pertenecientes a la denominada liga de compradores- que perseguían acallar a los presuntos oferentes, impidiendo -de este modo- la formulación de ofertas. Para arribar a tal conclusión, el sentenciante de grado se basó en los siguientes elementos de la causa: a) Por un lado, tuvo en cuenta la agresión de la que fue víctima y que lo llevó a formular la denuncia que dio origen a la I.P.P n° ..., tramitada ante la UFI n° 3 de Tandil, a cargo del Agente Fiscal Dr. Luis Humberto Piotti; b) Por otro lado, valoró los testimonios vertidos en la referida causa penal por el martillero H. A. G. (Presidente del Centro de Martilleros), y por los asistentes a la subasta M. F. P. y D. A. P., quienes habrían dado cuenta de las irregularidades en las que se sustentó la declaración de nulidad; c) Finalmente, evaluó el magistrado la forma en que concluyó el acto de subasta, donde los únicos oferentes fueron D. O. P. y M. A. P. y G., siendo éste último quien resultó adquirente; habiendo agregado el juzgador que P. y G. actuaba como apoderado de P., por lo que la puja se desarrolló entre el apoderado y su poderdante. Las referidas consideraciones efectuadas en el pronunciamiento apelado han sido compartidas -en lo sustancial- por el Fiscal General, quien puntualizó en su dictamen de fs.1009/1012 (requerido por el tribunal mediante auto de fs.1000): "Resulta evidente, a partir de la transcripción de las declaraciones testimoniales obrantes en las copias de la investigación penal, que distintos sujetos habrían tenido la voluntad afectada al momento del acto, ello originada por la conducta de distintas personas que se encontraban en el lugar. En ese sentido, no resulta dirimente que esas personas actuaran mancomunadamente para afectar la voluntad de los posibles compradores a los efectos de viciar la libertad del agente, pues bastaría con que se admita la existencia de esas afectaciones" (fs.1010/1010vta.). Seguidamente, en el dictamen fiscal se ponderaron los testimonios rendidos en sede penal por P. y P., considerándose a los mismos "como meros indicios de que pudo haber un contexto que desnaturalizaba el acto procesal propiamente dicho. No obstante, estos indicios sumados al incidente denunciado ante la Justicia Penal por parte del magistrado interviniente, y el testimonio del presidente del colegio de martilleros, elevan aquellas presunciones al rango de pruebas, al ser varias, precisas y concordantes entre sí. En consecuencia el acto de compra venta celebrado bajo la modalidad de subasta pública adoleció de un vicio en la voluntad de los distintos sujetos y ante tal situación el ordenamiento jurídico dispone la ineficacia de tal acto. Por último, cabe manifestar que la participación del Sr. Juez en el acto no puede interpretarse como una convalidación del acto, pues los elementos que el mismo pondera para decretar la nulidad surgen de las declaraciones testimoniales agregadas después de celebrado el acto" (fs.1010vta.; lo destacado en negrita pertenece al suscripto).

2. Considero acertada la valoración de la trama fáctica efectuada en la sentencia apelada, la cual, en lo sustancial, ha merecido la adhesión del Fiscal General (fs.1009/1012). Me explicaré a continuación. Cabe destacar, en primer lugar, que se presenta relevante la denuncia que el propio juez formalizó ante la unidad funcional de instrucción y que diera lugar a la citada investigación penal preparatoria (véase la copia certificada de la misma a fs.840/841vta.). Aquí se relató la agresión sufrida por el magistrado con anterioridad a la realización de la

subasta (fs.840/841), así como el accionar intimidante de un grupo de personas que procuraban impedir la formulación de ofertas (fs.841). También expuso el juez que una de las personas asediadas habría sido P., aunque éste no efectuó manifestación alguna ante su requerimiento; agregando que durante la subasta tuvo que disponer el cambio de lugar de esa persona, para que en caso de querer ofertar lo hiciera sin presiones (fs.841/841vta.). Hizo constar el juez que lo mismo tuvo que hacer con otro potencial oferente de apellido P., al que consideró genuino, para concluir señalando que ninguna de estas personas realizó oferta alguna (fs.841vta.). En consonancia con las manifestaciones del juez, declaró el testigo M. F. P. que en el remate se encontraban muchas personas que no eran de la ciudad y que serían integrantes de la llamada liga de compradores, compuesta por gente que se dedica a concurrir a remates judiciales y comprar a precio más barato (fs.841vta.). Si bien este testigo dijo no haber tenido inconvenientes, admitió que "al notar la presencia de esas personas optó por no realizar oferta ninguna, todo ello para evitar tener problema alguno" (fs.881vta., última parte). Más explicativa aún resultó la declaración del testigo D. A. P., quien advirtió que en el lugar "había muchas personas que no eran conocidas o vecinos de la ciudad, que tenían el aspecto de ser gente de otra ciudad, con tono capitalino, y a simple vista con un porte algo intimidante debido a su estatura y como se movilizaban en el recinto antes del inicio del remate" (fs.883vta.). Seguidamente, este mismo testigo narró una serie de circunstancias que resultan por demás ilustrativas de la tensa situación que reinaba en el recinto, al señalar "que el declarante se sentó en una de las sillas ubicadas en la última fila de las que había, pudiendo observar que casi cercano al declarante existía una persona de aspecto gordo, grandote con vozarrón fuerte que ni bien comenzó el remate empezó a gesticular y le manifestó entre otras cosas al martillero que llevaba a cabo el mismo 'dejá de hablar', como así también a otras personas de las cuales el dicente no conocía de antes, si alguno oferta pegale una trompada en la nuca. Que en ese momento el declarante observó que el ambiente en que se iba a desarrollar el remate no era normal, 'que estaba algo pesado' y antes del inicio del mismo el Juez Blanc que estaba presente en el lugar le ordenó al deponente que se sentara en uno de los asientos de las primeras filas, o sea que abandonara el lugar donde estaba y se sentara más adelante cosa que efectivamente el dicente realizó, como así también hizo lo propio con otro vecino de apellido P." (fs.883vta.; lo resaltado pertenece al suscripto). Otro párrafo de la declaración de P. también resulta revelador del clima hostil que imperaba en el recinto, habiendo expresado este testigo "que de la totalidad de la gente que había en el lugar casi la mitad o algo más era gente no de esta ciudad, y todos tenían un aspecto 'onda patovica', recordando que el martillero comenzó a leer antes del inicio propio del remate en que consistía el mismo y esta persona que estaba sentada cercano al deponente a viva voz le decía 'dejá de leer y empezá', 'daleee', etc., a la vez que a los otros conocidos manifestaba 'acá se va a armar quilombo', y entre ellos decían otras cosas tales como 'va a ver despelote', todas ellas en obvia alusión a que permanecieran callados los presuntos oferentes y como queriendo intimidar a los que estaban. Que el remate se llevó a cabo, sin observar amenaza propiamente dicha a persona alguna, recordando que la única persona de esta ciudad o al menos que el dicente tenga conocimiento de ello era un muchacho de apellido P. el que ofertó y siguió el remate en si junto a otro que seguramente no era de Tandil" (fs.884; los párrafos destacados me pertenecen). A lo antedicho se adiciona la declaración del martillero H. A. G., Presidente del Centro de Martilleros y Corredores Públicos de Tandil, en cuya sede se realizó la subasta, quien expresó que -por cuestiones institucionales- concurre a presenciar los remates para facilitar las cosas al martillero actuante, lo que se hace de práctica y costumbre (fs.846). Manifestó que al hacerse presente en el lugar, en base a su experiencia advirtió que había personas extrañas, no oriundos de la ciudad, "gente de afuera", presumiendo que pertenecían a la comúnmente llamada "la liga"; agregando que había una cantidad aproximada de cincuenta personas, de las cuales conocidas de la ciudad serían unos quince, siendo el resto desconocidos (fs.846vta.). En lo que reviste decisiva importancia a los fines de la cuestión de autos, adujo el testigo "que antes de que empiece el acto, quien habla puede ver como dos o tres personas desconocidas 'arriaron' o mejor dicho llevaron, sin tomarlo, a una persona llamada M. P. hasta el sector de los baños, desconociendo que le pudieron haber dicho, pero P. no pronunció palabra alguna en ocasión de llevarse a cabo la subasta, y ante ello el dicente cuando vio que al lugar había asistido el Juez Civil de esta ciudad llamado Francisco Blanc, le hizo saber 'que estaban apretando a uno en el sector de los baños', desconociendo que pudo haber pasado al momento en que Blanc se dirigió hacia ese lugar" (fs.846vta., lo resaltado me pertenece). En el tramo final de su declaración, expuso el nombrado martillero que "entre los que no eran de esta ciudad y que presenciaron el remate se encontraba una persona llamada M. P., a quien se lo conoce como integrante de la liga y quien era la persona que los organizaba a los otros que estuvieron en el lugar y a quien los manejaba, es a criterio del dicente 'el estratega'" (fs.847).

3. Del plexo probatorio que vengo analizando y que valoro con arreglo a las reglas de la sana crítica (art.384 del Cód. Proc.), resulta posible extraer -de un modo palmario- la efectiva configuración de las graves irregularidades que acaecieron antes y durante el desarrollo de la subasta, las que afectaron seriamente su normal realización, viéndose notoriamente comprometidas, de este modo, la seriedad y transparencia que deben imperar en esta clase de actos que se hallan bajo la égida del juez de la causa. En efecto, allí se hallaba presente un elevado número de personas que no eran del lugar y que presumiblemente pertenecían a la denominada liga de compradores, lo que por sí solo no es suficiente para invalidar el remate (Cám. Civ. y Com. San Martín, Sala 2, 43657, RSD-312-1, sentencia del 6-9-2001,

"Donati Jorge Luis c/Izzi Justino y otra s/ejecución hipotecaria"). Lo que sí resulta definitorio es que algunas de esas personas agredieron física y verbalmente al propio Juez de la causa, advirtiéndole que no realizara ofertas (por supuesto, antes de que el magistrado se identificara como tal). A lo que se suma que personas del referido grupo desplegaron un accionar intimidante en el lugar del remate, mediante la utilización de gestos y expresiones verbales inadecuadas e impropias del clima de tranquilidad que debe reinar en este tipo de situaciones. De esta manera se produjo una evidente alteración del normal desarrollo de un acto que se encuentra sujeto a la órbita jurisdiccional, lo que provocó -como lógica consecuencia- que algunos potenciales adquirentes se abstuvieran de formular ofertas, viéndose gravemente afectada la libertad de puja que caracteriza a la subasta judicial, ya que a través de su pleno ejercicio se tiende a obtener el mejor precio posible y el efectivo cumplimiento de la finalidad perseguida por la ley (art.1071 del Cód. Civil; arts.565, 566, 567 y ccs. del Cód. Proc.; arts.52, 66 y ccs. de la ley 10.973). Corolario de esta grave situación fue el desenlace que tuvo la subasta, pues los únicos oferentes fueron D. O. P. y M. A. P. y G., siendo éste último quien resultó adquirente en su carácter de apoderado del primero, lo que lleva a señalar que la puja se desarrolló entre el apoderado y su poderdante, tal como se dijo en la sentencia apelada (ver fs.894, párrafos segundo y tercero, fs.894vta., párrafo cuarto). Bien apunta Isidoro Eisner que "todo el andamiaje legal, jurisprudencial y doctrinario, está montado sobre la concepción de un procedimiento jurisdiccional, emplazado en la ejecución forzada sobre bienes del deudor, cuyo acierto consiste en asegurar tanto la más prudente identificación de la cosa a subastarse, condiciones de la operación y circunstancias de su desarrollo, como así la claridad y fidelidad de la oferta y de la puja que llevará honestamente a la obtención y consagración del mejor postor; en igualdad de posibilidades y derechos para todos los interesados en participar en la competencia licitatoria y convertirse en adquirentes definitivos". Continúa señalando este autor "también citado por el Sr. Juez de Grado-, que esta actividad judicial, de tan gravitante importancia en la realización del derecho material, puede verse perturbada o ensombrecida por diversos comportamientos patológicos de sus protagonistas normales o encubiertos. Y así agrega que "es lamentablemente conocida la intervención en los remates judiciales de un grupo de supuestos interesados en comprar, que, en forma concertada y aun 'profesional', concurren a los locales donde se efectúan las subastas y se las ingenian para desconcertar y aun alejar a los auténticos aspirantes mediante toda clase de argucias y presiones hasta quedar aquéllos dueños del terreno y comprar a precios irrisorios, siempre cercano a la base. Se trata de la llamada 'liga de compradores' cuya actuación fuera denunciada por martilleros y víctimas de la coerción. Producen escándalo con preguntas y protestas agresivas, vociferan y estorban amenazando a las personas del público, proponiendo sigilosamente 'gratificaciones' a quienes muestran persistencia en sus ofertas de modo de obtener su desistimiento y, en otros casos, mediante prepotencia física y vías de hecho...." (Anulación de oficio del remate judicial por culpa del martillero, nota a fallo en L.L. 1994-E-166; lo destacado no está en el original).

4. En suma, se está ante un sólido conjunto probatorio que refleja con claridad las graves anormalidades producidas en el acto del remate, las que alcanzaron la entidad suficiente como para coartar la libertad de formulación de eventuales ofertas, habiendo quedado seriamente afectada la libertad de puja; sin que obren en la causa otras constancias que permitan poner en crisis tales conclusiones (arts.163 inciso 5, 374, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Y aquí se hace necesario destacar que la valoración de la situación fáctica efectuada en la sentencia de grado, que se sustentó en la ponderación del material probatorio examinado supra, no ha merecido ninguna crítica concreta y razonada por parte de los apelantes, siendo esta circunstancia por demás relevante a los fines de la dilucidación de la cuestión traída a esta alzada (art.260 del Cód. Proc.). En efecto, si se observan los escritos portadores de los agravios de los apelantes (conforme a la reseña efectuada en el apartado II), puede concluirse en que los mismos transitan por otros andariveles argumentales, pero omiten cuestionar la valoración de la trama fáctica realizada por el juez de grado. Por ende, ha quedado consentido que los hechos sucedieron del modo en que fueron descriptos supra, ya que los agravios traídos a esta instancia discurren sobre temáticas diferentes que serán motivo de tratamiento en los siguientes desarrollos del presente voto (arts.260, 266, 272 y ccs. del Cód. Proc.).

5. Por lo demás, es menester dejar bien en claro que las irregularidades reseñadas supra alcanzan la suficiente entidad como para justificar la declaración oficiosa de nulidad de la subasta llevada a cabo el día 14 de agosto de 2012, por lo que se encuentra ajustada a derecho la sentencia dictada en la anterior instancia. Está pacíficamente aceptado, como lo apunta Eisner, que en materia de interpretación y aplicación de las nulidades procesales impera un criterio restrictivo, con mayor razón en el caso de la subasta judicial que se procura dotar de firmeza y seguridad a los fines de atraer 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 (ob. cit. pág.167). Así se decidió en un caso jurisprudencial, que "Procede decretar de oficio la nulidad de la subasta, cuando se configuran conductas reprochables que deterioran el prestigio de la función judicial. Ello acaece cuando la libertad de los eventuales postores resulta ostensiblemente

coartada a raíz de maniobras de terceros" (CNCiv., sala A, 13-4-93, "Nápoli José P. v. Cray Don S.A.", J.A. 1994-I-531). En esa misma línea de pensamiento, en otro precedente donde se presentó una situación distinta a la de autos, se desestimó la nulidad de la subasta al no tenerse por probado que la posible actuación de una liga de compradores hubiera incidido en perjuicio de la libertad de las ofertas, en la adjudicación definitiva de la finca que se concretó luego de diversas posturas, o en el ánimo de los que efectivamente estaban interesados en la compra (CNCiv., sala C, 27-4-81, "Consorcio de Propietarios Virrey Ceballos 205/15 c. Zamora Casas Pedro suc.", L.L. 1981-D-68). Y al analizarse en doctrina aquéllos casos en que ha actuado la denominada liga de compradores, se puntualizó que si bien debe defenderse a ultranza la validez de la subasta, "no podrá evitarse la nulidad cuando las irregularidades del procedimiento comprometan el prestigio y la dignidad del quehacer jurisdiccional y la administración de justicia" (Areán, en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Highton-Areán dirección, tomo 11, págs.782, 783, 804 y 805). La autora citada en el párrafo anterior también se ocupa de la nulidad de oficio de la subasta judicial, la cual encuentra asidero normativo en el art.593 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Esta disposición -introducida por la ley 22.434- impone al juez el deber de decretar de oficio la nulidad de la subasta, cuando las irregularidades de que ella adoleciera comprometieran gravemente la actividad jurisdiccional, en consonancia con las potestades reconocidas al órgano con respecto a la dirección del proceso y, en especial, en torno a la vigencia de los deberes de lealtad, probidad y buena fe (art.34 inciso 5 del Cód. Proc.). Y sostiene dicha autora que "Inclusive, en la mayoría de los códigos provinciales en los que no existe una disposición análoga a la comentada, siendo solo ocho los que la han receptado, la ausencia de una norma expresa nunca ha sido óbice para que se admitiera la posibilidad de declarar ex officio la nulidad de la subasta" (conf. Areán, ob. cit. pág.817). Quiere ello decir que aunque el código de forma provincial no contenga una disposición semejante, ello no resulta óbice para decretar de oficio la nulidad de la subasta, cuando -como sucede en autos- las irregularidades que aquejan a la misma comprometen gravemente la actividad jurisdiccional (arts.19, 21, 1047 y ccs. del Cód. Civil; arts.34 inciso 5, 172 y ccs. del Cód. Proc.). El supuesto dado en el caso de autos es susceptible de deteriorar el prestigio de la función judicial, puesto que la libertad de los eventuales postores resultó coartada -de modo ostensible- a raíz de maniobras de terceros, habiéndose producido disturbios de gravedad que afectaron la igualdad de oportunidades de los posibles oferentes, con serio menoscabo de la transparencia y seriedad que debe imperar en esta clase de actos (Areán, ob. cit. págs.817, 818 y 819; Morello, Sosa, Berizonce, Códigos Procesales, tomo VI-C, págs.249 y 250). De esta manera, deben desestimarse los agravios de los apelantes donde se cuestiona que la nulidad se haya declarado de oficio, señalándose que no existió perjuicio para ninguna de las partes (véanse, por ejemplo, las manifestaciones vertidas a fs.970vta./972vta., fs.972vta./974, fs.980/982vta. y fs.987). Lo cierto es que en el sub exámine ha quedado gravemente comprometida la actividad jurisdiccional, por lo que al estar involucrado el orden público (arts.19, 21, 1047 y ccs. del Código Civil), no quedan dudas de que se encuentra ajustada a derecho la declaración oficiosa de nulidad de la subasta (arts.34 inciso 5, 172 y ccs. del Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Bs. As.; art.593 del CPCN, aplicable por vía analógica). 6. Sólo resta por señalar, a modo de cierre del presente capítulo, que el juez de grado ha respetado los límites temporales para el ejercicio de su potestad de anular la subasta de oficio, por lo que resultan inaudibles los argumentos de los apelantes que versan sobre la extemporaneidad del decisorio en crisis (véanse, a título ejemplificativo, las argumentaciones de fs.969/970, fs.976/977, fs.978/979 y fs.979/979vta.). Tal como lo precisa Areán, "Cesa la posibilidad de declarar de oficio la nulidad del remate, si el juez hubiere decretado medidas que importen considerarlo válido, por ejemplo, si ya hubiera aprobado la rendición de cuentas presentada por el martillero" (ob. cit. pág.822). Esto no aconteció en el sub caso, ya que el magistrado actuante se limitó a agregar y tener presente la rendición de cuentas presentada por el martillero, habiendo dispuesto -en esa oportunidad- el libramiento de oficios tendientes a hacer conocer los sucesos acontecidos en autos, al mismo tiempo que requirió a la Fiscalía actuante la copia de la denuncia por él formulada (ver auto de fs.797). Luego el juzgador dispuso correr traslado de la rendición de cuentas del martillero (fs.809), pero en ningún momento procedió a la aprobación de la misma, por lo que mantuvo incólume su potestad para disponer, en un momento posterior, la nulificación de la subasta. Bien expresa Highton que el juez puede decretar la nulidad de oficio de la subasta, hasta que él mismo no haya dictado resoluciones contrarias que importen la validez del remate; agregando que el solo hecho de dar trámite al informe del martillero no implica para el juzgador una medida que importe considerar válido el remate (Juicio hipotecario, 2da. edición, tomo 3, pág.561, citado por Areán, ob. cit. pág.823). Tampoco tiene relevancia que haya transcurrido el plazo de cinco días que la ley confiere a los legitimados para plantear la nulidad de la subasta (art.587 del Cód. Proc.), ya que en tanto el magistrado no haya cumplido ningún acto que traduzca su propósito de admitir la validez del remate, se mantendrá vigente la posibilidad de decretar la nulidad ex officio, cualquiera sea el tiempo transcurrido, el que normalmente no será demasiado extenso (conf. Areán, ob. cit. pág.823). En el caso de autos no hubo ninguna actuación del juez que implicara la aprobación del remate, más aún, mediante auto de fs.821 el magistrado tuvo por presentada la documental allegada por el comprador "sin perjuicio de lo que se resuelva en su oportunidad". Posteriormente, con fecha 27-11-12, el juzgador solicitó la remisión de las actuaciones penales que se iniciaron a raíz de su denuncia (fs.836), las que se

recibieron en el juzgado durante la feria judicial, con fecha 3-1-13, habiéndoselas tenido por agregadas con fecha 19-3-13 (fs.887). En ésta última fecha se procedió al dictado de la sentencia apelada (fs.888/898), por lo que puede apreciarse -con nitidez- que la decisión fue tomada en forma temporánea. IV. Definida del modo antedicho la procedencia de la declaración ex officio de nulidad de la subasta, se impone adentrarse en el examen de otros argumentos esgrimidos por los apelantes, los cuales no son idóneos para conmover la solución que propicio al acuerdo. En virtud de la extensión que presentan los escritos recursivos, debo aclarar que no me ocuparé de todas las alegaciones contenidas en los mismos, sino sólo de aquéllas que resultan conducentes en orden a la solución del caso (esta Sala, causa n°57.373 del 18/3/2013, ?Fauda...?). En la expresión de agravios del comprador D. O. P. se cuestiona el obrar contradictorio del magistrado, al haber decretado la nulidad de la subasta pese a que intervino personalmente en el acto, sin que en aquél momento -o posteriormente- tomara alguna determinación para impedir lo que luego calificó como un obrar contrario a derecho. Se dice que el juez tomó parte activa en el remate, dando indicaciones, organizando el acto, tomando decisiones y otorgando las seguridades necesarias para su realización; siendo llamativo que si fue objeto de intimidación u observó anomalías, no haya impedido la realización de la subasta o suspendido la misma en alguno de sus estadios. Se expresa que el juez tampoco dio intervención a la fuerza policial, pese a que la misma fue contratada; agregándose que el expediente siguió su curso y que la nulidad se decretó luego del archivo de la causa penal donde se consideró que no existió delito (ver la síntesis efectuada en el segundo párrafo del apartado II). Similares consideraciones se vierten en los escritos recursivos presentados por la parte actora y por M. A. P. y G. (ver apartado II, párrafos cuarto y quinto). En el desarrollo de su sentencia explicó el magistrado la forma paulatina en que fue tomando las decisiones, habiendo señalado que "si bien la agresión sufrida por el suscripto podría haber hecho presumir que los agresores tal vez habrían actuado en igual forma (o no) en relación a otras personas que hayan intentado acercarse al Centro de Martilleros, al no existir certeza de que ello había ocurrido entendí que no correspondía decretar la suspensión de la subasta, toda vez que ello hubiere implicado cercenar los derechos de otros compradores" (fs.892vta., último párrafo). Este párrafo de la sentencia fue transcripto en la expresión de agravios en análisis (fs.967/967vta.), pero allí no se formuló ninguna crítica que presente la solidez necesaria como para conmover el razonamiento del magistrado (art.260 del Cód. Proc.). En efecto, en el momento anterior a su ingreso al recinto -cuando recibió la agresión- no podía el juez tener certeza sobre la magnitud que alcanzarían los hechos, habiendo sido acertada su decisión de mantener la realización de la subasta, para así garantizar las legítimas expectativas de quienes asistieron al lugar y abrigaban interés en formular ofertas (art.384 del Cód. Proc.). Más aún, ya dentro del recinto el magistrado tomó algunas medidas tendientes a asegurar la transparencia del acto, interrogando a posibles oferentes sobre si habían sido sometidos a algún tipo de presiones (a lo que recibió respuesta negativa), y disponiendo la reubicación de los eventuales postores en los primeros asientos del lugar (véase la declaración de P. en el punto 2 del apartado III). O sea que más allá de los disturbios existentes, en el momento de la subasta no pudo el juez contar con un cabal conocimiento de que se había coartado la libertad de los oferentes. Y así lo explica en su sentencia, al señalar que recién con la agregación de la causa penal tomó efectivo conocimiento de que P. y P. se abstuvieron de formular ofertas en atención al conflictivo clima en que se desarrolló el remate (ver fs.893, segundo párrafo). No presenta relevancia, a los fines que aquí interesan, que la investigación penal preparatoria culminara en el archivo de la causa (fs.885/885vta.), sino que lo verdaderamente importante es que recién teniendo a la vista dichas actuaciones penales (fs.887), pudo el magistrado formar su plena convicción acerca de la gravedad de las irregularidades acontecidas, tras lo cual procedió, en forma inmediata, al dictado del pronunciamiento en crisis (fs.888/898). Como puede observarse, se está ante un proceder inobjetable del sentenciante de grado, siendo manifiestamente estéril el esfuerzo revisionista realizado por los apelantes (arts.163 inciso 5, 374, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Sólo resta señalar, finalmente, que carecen de todo asidero las alegaciones de la parte actora referidas a la demora experimentada en el trámite de la presente ejecución (apartado II, cuarto párrafo), pues aquí se está ante una cuestión de orden público, con grave afectación de la actividad jurisdiccional (arts.19, 21, 1047 y ccs. del Cód. Civil; arts.34 inciso 5, 172 y ccs. del Cód. Proc.). Por todo lo hasta aquí señalado, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs.888/898, en cuanto decretó -de oficio- la nulidad de la subasta llevada a cabo en autos con fecha 14 de agosto de 2012. V. Por el contrario, habré de proponer la revocación parcial del decisorio apelado, en cuanto dispuso -como mandato preventivo- la prohibición de acceso a M. A. P. y G., por el término de cinco años, a las subastas a desarrollarse en la ciudad de Tandil (fs.894vta./898). Luego de hacer referencia a la figura del mandato preventivo (fs.894vta./896vta.), abordó el sentenciante lo relativo a la actuación de las ligas de compradores en las subastas judiciales, remarcando los inconvenientes que genera tal intervención y destacando la necesidad de adoptar medidas para garantizar y afianzar la justicia, las que habrán de ser tomadas con la mesura del caso para no vulnerar otros derechos (fs.896vta./897vta.). Dicho esto, se ocupó el a quo del derecho de admisión, puntualizando que debe ser ejercido en forma razonable y regular (art.1071 del Cód. Civil), y sosteniendo que la presencia de los integrantes de la liga de compradores en subastas judiciales genera inseguridad e intranquilidad en la concurrencia, lo que produce una intimidación seria y ostensible en los concurrentes que hace que éstos se abstengan o desistan de ofertar (fs.897vta.).

Tras lo cual, como mandato preventivo, aplicó el derecho de admisión y prohibió el acceso a M. A. P. y G., por el término de cinco años, a las subastas a desarrollarse en la ciudad de Tandil, dejando a salvo que ello no implicaba afirmar que dicha persona formara parte de la liga de compradores (fs.898). Esta decisión mereció el agravio del afectado por la medida, quien expuso diversos argumentos que resumí en el antepenúltimo párrafo del apartado II. Y ha sido el Fiscal General quien, a mi entender, ha encontrado la solución correcta a esta cuestión, al señalar que en cada proceso judicial corresponderá adoptar las medidas conducentes para que no se produzcan episodios que comprometan el desarrollo normal del acto (fs.1011vta., in fine). En efecto, será el juez que intervenga en cada ejecución donde se decreta una subasta judicial, quien podrá implementar todas las medidas que considere pertinentes para evitar sucesos como el que nos ocupan. Conforme lo destaca Sosa, "Desde dicha perspectiva, sea para prevenir el planteo de eventuales nulidades, sea para mantener el buen orden procesal o sea en definitiva para velar por el mejor resguardo de la confianza pública que debe inspirar la actuación de la justicia en general y la realización de toda subasta judicial en particular, se torna necesario adoptar medidas idóneas para neutralizar el accionar de personas o grupos de personas ('ligas de compradores') que mediante el ejercicio de fuerza o intimidación sobre los concurrentes o interesados en concurrir, o de cualquier otro modo ilegítimo en forma manifiesta afectaren o pudieren afectar el normal desarrollo del acto del remate" (Subasta judicial, La Plata, 2000, pág.169, con cita de arts.34 inciso 5, proemio y ap."b", 35 incs. 2 y 3 y concs. del Cód. Proc.; art.74 ley 5827). Quiere ello decir que será el juez de cada causa, al disponer la subasta o en oportunidad de su realización, quien deberá adoptar las medidas que estime conducentes en cada caso, pudiendo ordenar la exclusión de personas del recinto del remate cuando las circunstancias así lo aconsejen (Sosa, ob. cit. págs.169 y 170). Con este alcance, propongo la revocación parcial de la sentencia apelada en cuanto dispuso la prohibición de acceso a la persona indicada a las subastas que se desarrollen en la ciudad de Tandil (fs.898). Sin perjuicio de ello, estimo conveniente que la presente sentencia sea comunicada a los Señores Jueces en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial de Azul, lo que así dejo planteado (art.34 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra. Longobardi y el Dr. Galdós, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Doctor PERALTA REYES dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada de fs.888/898, en cuanto decretó -de oficio- la nulidad de la subasta llevada a cabo en autos con fecha 14 de agosto de 2012. 2) Revocar parcialmente la sentencia apelada en cuanto dispuso la prohibición de acceso a M. A. P. y G., por el término de cinco años, a las subastas a desarrollarse en la ciudad de Tandil. 3) Comunicar la presente sentencia a los Señores Jueces en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial de Azul, a cuyo fin se librará el pertinente oficio. 4) Imponer las costas dealzada a los apelantes que han resultado perdedores en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). 5) Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec.ley 8.904/77. Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra. Longobardi y el Dr. Galdós, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 18 Diciembre de 2013. Y VISTOS: CONSIDERANDO: POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts.254, 260, 261, 266 y 267 del C.P.C.C. se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada de fs.888/898, en cuanto decretó -de oficio- la nulidad de la subasta llevada a cabo en autos con fecha 14 de agosto de 2012. 2) Revocar parcialmente la sentencia apelada en cuanto dispuso la prohibición de acceso a M. A. P. y G., por el término de cinco años, a las subastas a desarrollarse en la ciudad de Tandil. 3) Comunicar la presente sentencia a los Señores Jueces en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial de Azul, a cuyo fin se librará el pertinente oficio. 4) Imponer las costas de alzada a los apelantes que han resultado perdedores en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). 5) Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec.ley 8.904/77. Regístrese. NOTIFÍQUESE por Secretaría y devuélvase. Dr. Víctor Mario Peralta Reyes -Presidente ? Cámara Civil y Comercial ? Sala II - Dra. María Inés Longobardi ? Juez ? Cám. Civ. y Com. ?Dr. Jorge Mario Galdós ? Juez ? Cámara Civil y Com. Sala II - Ante mi: Dr. Marcos Federico Garcia Etchegoyen ? Auxiliar Letrado ? Cámara Civil y Comercial ? Sala II.

Correlaciones: Cotroneo, Nicolás - Cám. Civ. y Com. Dolores - 28/02/2008

Cita digital: