

General Roca, 20 de septiembre de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO: Estos autos caratulados **CANIULLAN MARÍA SOLEDAD C/ DESARROLLO SUR S.R.L. Y SAN FORMERIO S.R.L. S/ ORDINARIO (L) (EXPEDIENTE N° RO-13429-L-0000)**, venidos al acuerdo para resolver.

Las Dras. María del Carmen Vicente y Daniela A. C Perramón dijeron:

I. Luego de concretado el remate, se presenta en autos el **Sr. José Alberto Castella**, en carácter de legítimo interesado en la participación de la subasta judicial de fecha 24 de mayo de 2023 11:00 horas, a celebrarse en calle Sargento Cabral nro. 268 de esta localidad y cuyo objeto de remate era el bien inmueble individualizado mediante NC. 04-1-L-003-02, (Parcela 02, Chacra 003 de Allen, T° 453, F° 168, Finca 9588; Matricula 04-5538; Sup.26 Ha.72as 05cas), con posibilidades ciertas de resultar mejor postor y ante el impedimento directo, concreto y preciso de participar de la subasta judicial, es que viene a denunciar las irregularidades acontecidas, en concreto, el error en el lugar de la subasta indicada en el edicto publicado y en función de ello la nulidad de la subasta.

Discurre en conceptos sobre lo que es el proceso judicial, el acto jurídico procesal y la nulidad procesal; también sobre el acto procesal viciado y su diferencia con el acto procesal inexistente.

Dice que este último ni siquiera es un acto sino un mero hecho sin trascendencia en el plano jurídico. El acto inexistente no produce efectos, es ineficaz desde su supuesta constitución y da el ejemplo, como en el caso de autos, de una subasta judicial pretendida de ser celebrada o celebrada en un lugar inexistente.

En relación a los hechos concretos que fundamentan el pedido de nulidad dice que con motivo de la toma de conocimiento de la subasta a realizarse en autos, el día 23 de mayo del corriente año se comunicó mediante llamada al teléfono de la martillera publicado en el edicto, no habiendo sido atendido, pero si devuelto el llamado por la misma, por lo que le consulta por el bien a rematarse el día posterior 24/05/2023; que el día de la subasta 24 de mayo de 2023, con tiempo prudencial, pues reside en la ciudad de Cipolletti, se trasladó a la ciudad de Gral. Roca a fin de participar de la subasta decretada en el marco de estos actuados, la que se llevaría a cabo 24 de mayo de 2023 a las 11 hs. en calle Sgto Cabral N° 268, de esta localidad, según edicto publicado que transcribe.

Que, arribado a la ciudad, aproximadamente a las 10,20 horas en compañía de otro interesado, y tomadas las medidas de precaución pertinentes a fin de situar o localizar el domicilio lugar de la subasta, toman conocimiento que el mismo no existe, causa y motivo por el que se intenta comunicar con la martillera en reiteradas ocasiones (10.36 hs, 10.52 hs. y 10.55 hs.), sin suerte alguna, mientras continúa intentado ubicar el lugar de celebración de esta.

Que su acompañante, Sr. Turcovich Marcelo, en tiempo simultaneo, también intenta localizar a la martillera (primer contacto con la misma 10,38 aproximadamente), quién al atenderlo y ser consultada por el lugar de la subasta y cómo llegar, le manifestó que iba manejando y luego le devolvía el llamado, cortando inmediatamente, para acto seguido apagar su móvil, e impedir toda comunicación posible.

Destaca que la dirección señalada en el edicto era Sargento Cabral 268 de esta ciudad, y que la misma no existe, lo que fue constatado por notario público, adjuntando el acta de constatación.

Que, si bien existe la calle Sargento Cabral, en esta ciudad de Gral. Roca, la ubicación de la misma es en el barrio o zona de Padre Stefenelli, pero su altura es del 2000 al 4000, cortada e interrumpida en sectores de alturas entre dichos parámetros-alturas. La misma es una arteria que se direcciona en sentido oeste -este, es decir forma paralela a la ruta nacional 22, perpendicular a la calle Vintter.

Que consultado el Google maps, tampoco ha de localizarse la calle y altura señalada en el edicto, que consultados vecinos de la zona de Padre Stefenelli, en especial comercios ubicados sobre calle Vintter, ninguno pudo localizar la dirección indicada, como tampoco los comerciantes habidos sobre calle Jujuy a la altura entre Güemes y Los Sauces.

Explica que lo que aquí se denuncia es un error esencial que no sólo alcanza al edicto sino también al acto procesal de subasta y que siendo que el edicto contenía el lugar, día, mes, año y hora, de la simple lectura del mismo, no puede ni pudo su poderdante observar la inducción a la equivocación al consignarse la dirección del lugar en que se celebraría la subasta judicial, sino hasta el tiempo de su celebración y deber de asistencia al sitio.

La norma determina que la irregularidad en la publicación de los edictos puede llevar a la nulidad, y comprometen la responsabilidad del martillero que debe comprobar que han sido bien redactados antes de su publicación. En tal sentido, dice, ha dicho la jurisprudencia que los vicios anteriores a la subasta sólo son hábiles para

declarar la nulidad del acto cuando irrogan un perjuicio cierto, concreto y efectivo (art. 566 CPCRN). Cita jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo.

Alega que la actitud y conducta desplegada por la martillera, al no brindar información del lugar en que la subasta sería llevada a cabo, la inexistencia del lugar y la consecuente imposibilidad de ubicar la misma, configura la responsabilidad de aquella con los alcances que establece la ley art. 566 CPCYCRN., como por los daños ocasionados a su poderdante.

Que el error denunciado, en cuanto a la inexistencia del lugar de celebración del acto de subasta judicial, ha impedido en forma concreta y específica a su poderdante, el derecho a participar de la subasta, ejercer la facultad de ser postor, como la posibilidad de resultar el mejor postor, con el consecuente impedimento de adquirir el bien a subastar. Por último, ofrece prueba.

II. Mediante presentación N° RO-13429-L-0000-E0048 comparece **San Formerio SRL** y plantea la nulidad de subasta por el error en la dirección publicada en el edicto, de la misma forma que el tercero Castilla. Dice que en el día de la subasta, 24/05/2023, a efectos de realizar un correcto control del acto, uno de los socios gerente de la firma, específicamente Manuel Muñoz, intentó ubicar el lugar denunciado en autos, resultando inexistente el mismo.

Que ante dicha situación, más de un posible comprador e interesado en el inmueble le requirió mayor información al Sr. Muñoz a fin de presentarse a la subasta, toda vez que todos los posibles compradores han caído en igual aparente fraude, no encontrando la dirección denunciada por la martillera. Dice que ante dicha situación se realizó la llamada telefónica a la martillera a fin de que informe de manera correcta el lugar de la subasta, no atendiendo la misma a los reiterados llamados. Posteriormente, continúa, uno de los interesados en la compra del inmueble le indicó que la martillera había realizado la subasta y el bien finalmente había sido adquirido. Ofrece prueba.

Sustanciados ambos planteos, se presenta en autos el comprador en subasta, **Sr. Sandro Miguel Torres** y solicita el rechazo de la nulidad, con costas. Explica que se anotició de la subasta ordenada en autos a través de los edictos publicados y que obran en autos; que, en base a ello se comunicó con la debida antelación con la martillera actuante, quien le confirmó los detalles del acto procesal a llevarse a cabo. Que, en día y fecha ordenados, concurrió al lugar indicado, en el cual había una bandera, colocada por la martillera y una gran cantidad de personas, estima unas catorce personas interesadas en el trámite.

Asimismo, que el acto se desarrolló con total normalidad habiendo resultado adjudicatario del inmueble al ofrecer por el mismo la suma de pesos Diecisiete Millones Trescientos Mil \$ 17.300.000, es decir, una suma superior al monto de base estipulado y que, en función de ello se firmó el ya citado boleto de compraventa y se entregó la suma de pesos Cinco Millones Ciento Noventa Mil \$ 5.190.000 en concepto de seña y la suma de pesos Quinientos Diecinueve Mil -\$ 519.000 en concepto de 3% de comisión. Que, formula este relato de los hechos para demostrar la regularidad con que la subasta se llevó a cabo.

En relación al planteo de San Formerio SRL, advierte que el fundamento esgrimido por la demandada es un supuesto defecto de publicidad de la subasta, básicamente referida al ítem “lugar” y contra ello opone el plazo que establece el art.566 del CPCyC en cuanto a que “...la última publicación deberá realizarse cuando menos cuarenta y ocho (48) horas antes del remate. No podrán denunciarse defectos de publicidad de la subasta vencidos cinco (5) días contados desde la última publicación”.

Que en autos la última publicación de edictos se efectuó el día 22 de Mayo de 2023, venciendo el plazo para solicitar la nulidad de la subasta por defectos en el contenido de los edictos el día 1 de Junio de 2023 a las 9.30 hs (plazo de gracia), mientras que la impugnación efectuada por la demandada San Formerio SRL, se efectuó con fecha 2 de Junio de 2023 a las 19.21.15, horario inhábil, por lo que se tiene presentada con fecha 5 de Junio de 2023, ergo, la impugnación ha sido presentada fuera de término, por lo que cabe su rechazo y posterior aprobación de la subasta.

Amén de ello, continúa diciendo que los agravios que la demandada alega no tienen ni la seriedad ni la entidad suficiente como para prosperar. Que la misma se ofende por no haber podido ejercer un supuesto control en el acto de subasta, siendo que la regularidad del acto está a cargo de un tercero a cargo del acto procesal, martillera con obligaciones y derechos, encargada de, por delegación del Tribunal interviniente, llevar adelante la subasta haciendo cumplir la normativa vigente.

Sostiene que a los efectos de requerir la nulidad de un acto procesal, quien promueve tal sanción tiene el deber de expresar y acreditar el perjuicio sufrido, pero que ello no sucede con la demandada pues su perjuicio sería la supuesta posibilidad de ejercer un “control” de la subasta, cuestión meramente hipotética y que de ninguna manera constituye la acreditación de un perjuicio grave, actual y acreditable. Que la demandada en su escueto y abstracto escrito de impugnación, no acredita el perjuicio sufrido, siendo de aplicación lo dispuesto por el art. 173 del ritual que estipula “Se

desestimará sin más trámite el pedido de nulidad si no se hubiesen cumplido los requisitos establecidos en el segundo párrafo del art. 172 o cuando fuere manifiestamente improcedente”.

Que la demandada no ha cumplido con acreditar el perjuicio sufrido, por lo que entiende que su pedido debe desestimarse sin más trámite y que la conducta es claramente temeraria, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 572 octies del Código Ritual, peticionando que así sea declarada y se imponga la sanción pertinente.

Respecto del planteo formulado por el tercero Carlos Alberto Casella, sostiene que, al tratarse de un tercero ajeno al juicio, el examen de su planteo debe ser más riguroso. En primer lugar entiende que el mismo carece de legitimación para estar en estos autos y que admitir su participación implicaría un mecanismo sencillo para aquellas personas que pretenden sabotear una subasta, pues los argumentos que expone en su impugnación no van más allá de suposiciones y cuestiones contra fácticas.

Destaca que la parte debe demostrar la existencia de un interés jurídico suficiente o que los agravios expresados la afecten de manera suficientemente directa o sustancial, que posean suficiente concreción e inmediatez para poder procurar dicho proceso (CSJN Fallos: 336:2356) y que la CSJN ha señalado como regla, que un daño es abstracto cuando el demandante no puede expresar un agravio diferenciado respecto de la situación en que se hallan los demás ciudadanos, y tampoco puede fundar su legitimación para accionar en el interés general en que se cumplan la Constitución y las leyes (Fallos: 327:2512)”...

Que como se aprecia de la simple lectura de la impugnación deducida, el Sr. Casella peticona se lo “tenga por presentado, por interesado legitimado...” y asimismo expresa que dicha legitimación se debe a que contaba “con posibilidades ciertas de resultar mejor postor”, siendo totalmente improcedente que pueda estar legitimado para solicitar la nulidad de un acto procesal con tales divagues jurídicos, pues si bien señala que tenía posibilidades, no acredita que pudiera abonar el precio que se pagó por el inmueble subastado, ni tampoco garantiza que en caso de decretarse la nulidad del remate vaya a participar de un nuevo acto y mucho menos acredita que fuera a abonar dicha suma.

Destaca que el precio de venta del inmueble fue incluso superior al precio fijado como base, que ya se depositó la seña correspondiente y que en ese contexto el Sr. Casella pretende la nulidad de una venta sin acreditar ni ofrecer caución suficiente de equiparar la suma ya acordada, con lo que nada garantiza que de fijarse una nueva fecha

de subasta aquel participará de la misma y llegado el caso, podrá abonar la suma por el que la venta se concretó.

Concluye así que el tercero carece de legitimación para pedir como lo hace, pues la impugnación debe estar fundada en un interés específico, concreto y que le sea atribuible, circunstancias que no concurren en el caso, pues la mera condición de ciudadano o potencial comprador importa una generalidad tal que no permite tener por configurado un interés concreto, inmediato y sustancial que lleve a entender el planteo como una causa, caso o controversia.

Invoca el carácter restrictivo con que ha de interpretarse la nulidad de una subasta judicial e insiste en que el impugnante no está legitimado, pues no acredita la existencia de un perjuicio real y concreto, ya que su supuesta intención de resultar ganador de la compulsa no resulta avalada en los hechos sino que es una simple manifestación de un tercero; que ello no es suficiente, no solo para desvirtuar un acto procesal ya ejecutado y que ha cumplido con su finalidad, sino que no alcanza el status de derecho adquirido que ostenta el ya comprador en subasta, quien ya ha comprometido su patrimonio al suscribir un boleto de compraventa.

Finalmente, se presenta la martillera **Susana B. Pospisil** con patrocinio letrado y contesta los planteos de nulidad de subasta deducidos solicitando su rechazo, con costas.

Que aún para el caso en que el motivo invocado llegara a ser cierto, porque se le informó mal la numeración, no es menos cierto que desde todos los móviles, gps de automóviles, como de gps profesional, la calle Sargento Cabral es reconocida desde la intersección de la calle Gob. Alvear donde nace, hasta su finalización, pudiendo ubicarse fácilmente el lugar de celebración de la subasta.

Explica que la calle Sargento Cabral nace en su intersección con la calle Gob. Alvear, conforme plano n° 7 -zonificación rural- del Plan Director del ejido del Municipio de General Roca; que desde la calle Gral. Alvear al lugar en el cual se celebró la subasta hay 294 metros –conforme medición de Google que acompaña-; lo cual también surge de plano 157/78 que adjunta. Que las personas que concurrieron ubicaron el lugar a través del uso de gps móviles y vehículos, no habiendo tenido ningún problema al respecto, ya que poniendo la dirección en el gps se llega perfectamente a la calle Sgto. Cabral, así como a la Gral. Alvear, pese al error en el número referido; que en ese sentido la numeración deja de ser esencial, ya que no hay forma de perderse.

Es decir, continúa, que la altura del lugar de celebración de la subasta sería 294 mts. de distancia desde donde nace Sgto.Cabral, y no 268 como se consignó, siendo la diferencia solamente de 26 metros; que en la zona correspondiente al lugar donde se realizó la subasta, zona de chacras, solo hay tres casas y luego está el Museo Riskin; que, frente al lugar de realización de la subasta, solo hay chacras sin acceso y que, en virtud de ello, la posibilidad de no encontrar el lugar de la subasta y no llegar al mismo es nula.

Al margen de la numeración, explica cómo se dieron los hechos en relación al accionar del Sr. Casella antes, durante y después de la subasta. Así, dice que el día previo a la subasta habló con el Sr. Casella y le informó que la misma se realizaría en una casa quinta, indicándole cómo se llegaba al lugar, por lo que mal puede manifestar desconocimiento al respecto; que el día anterior a la subasta, en horas de la tarde (18.45 hs.) el Sr. Casella la llamó y como no lo pudo atender, le devolvió su llamado.

Que en dicha llamada le consultó respecto de quiénes se presentarían en la subasta, incluso le preguntó respecto de algunas personas en forma específica, a quienes ella desconocía; que frente a la pregunta le manifestó que por tratarse de un acto público, la martillera desconocía quiénes se presentarían en la subasta. También dice que en esa oportunidad el Sr. Casella le pidió que lo ayudara para comprar la chacra, que expresamente le dijo "...que le diera una ayudita..." a lo que se negó y que fue por ese motivo que el día de la subasta no le contestó la llamada, pues habiéndole ya informado el día anterior sobre el lugar de la subasta, estimó que lo que quisiera manifestar lo podría hacer formalmente en el acto de subasta.

En cuanto al día de la subasta en sí, dice que una vez iniciado el acto vio que el Sr. Turcovich junto con el Sr. Casella pasaron en varias oportunidades frente al lugar de la subasta, en donde incluso estaba colocada la bandera, en un automóvil Mercedes color dorado o champán, pero que no ingresaron y que hay testigos que acreditan dicha circunstancia.

Insiste en cuanto a que dichas personas - Casella y Turcovich- pasaron en dos o tres oportunidades por el lugar de celebración de la subasta, parando en casa vecina al mismo; mas no parando ni ingresando a éste último lugar, pese a que en dicho lugar -amén de la bandera debidamente colocada- había varias personas y varios autos estacionados.

Que la subasta fue realizada al aire libre, siendo visible la realización de la misma por cualquier persona que circulara frente a dicho lugar.

Por último, dice que inmediatamente finalizada la subasta el Sr Casella la volvió a llamar y que al atender, la amenazó diciendo que no sabía con quién se había metido. Aclara que en función de ello hizo la denuncia penal. Asimismo, que también la llamó el Sr. Turcovich quien le manifestó que era una "mala persona" porque no había esperado a su amigo en la subasta.

Que conforme lo expuesto considera que el planteo de nulidad presentado por el Sr. Casella debe ser desestimado por cuanto, pese al error en la numeración del lugar en el edicto publicado, el presentante sí pudo concurrir al mismo, y de hecho concurrió, mas no ingresó al lugar de realización de la subasta por decisión propia. Que no corresponde declarar la nulidad si, pese a la irregularidad, se ha logrado la finalidad a la que el acto estaba destinado, como sucede en el presente caso, ya que al lugar fijado para la subasta, en horario establecido, concurrieron gran cantidad de personas, entre ellos el peticionante de la nulidad, Sr. Casella.

En relación al planteo de nulidad formulado por San Formerio SRL dice que los edictos se publicaron en tiempo y forma; que en los mismos no solamente se consignó teléfono de esa parte, sino también su mail, con lo que había herramientas o medios suficientes como para llamar a la martillera, que es quien tenía a su cargo la subasta.

Asimismo, se pregunta la martillera cómo es que los supuestos interesados llamaron al Sr. Manuel Muñoz si el teléfono y mail consignados en el edicto eran de su parte; cómo sabían que el letrado de la empresa tenía, tiene, o podría tener alguna injerencia en la subasta decretada, si dicho dato no figuraba en el edicto publicado; y luego, por qué, si hubieron muchos interesados que supuestamente lo llamaron, solamente se presentó manifestando imposibilidad de concurrir el Sr. Casella.

Dice que ello hace presumir de la falacia y/o temeridad de lo manifestado por el apoderado de San Formerio SRL, pues lo cierto es que muchas personas se comunicaron con la martillera con motivo de la subasta y mucha gente concurrió al lugar, sin ningún inconveniente.

Que, asimismo, la firma San Formerio -demandada en autos- no se encuentra legitimada a fin de peticionar nulidad de la subasta, no teniendo ni habiendo expuesto en su planteo cuál es el perjuicio concreto que le ocasiona el acto supuestamente viciado. Asimismo, en relación al error en el cual funda su planteo, entiende que tampoco puede alegar el mismo por cuanto: 1) dicho lugar es de su propiedad, por lo cual mal puede desconocer dónde se encuentra ubicado, 2) la demandada conocía la numeración consignada respecto del lugar en el cual se realizaría la subasta desde el

02.05.2023 –conforme surge de éstas actuaciones- y ninguna manifestación, a los efectos de corregir la misma, efectúo al efecto; por lo que el plazo para su cuestionamiento se encuentra palmariamente vencido.

Que, por lo expuesto, el planteo de nulidad de subasta efectuado por la demandada, debe ser rechazo, con costas.

II. Luego de sustanciados los planteos, se presenta San Formerio SRL (movimiento Nr. RO-13429-L-0000-E0055) y denuncia como hecho nuevo un acto procesal llevado a cabo en la causa "Crespo Ana c/ San Formerio y Desarrollo Sur S.R.L" (Expte. N° 12727-L-0000) y consistente en lo siguiente: que la misma martillera aquí actuante cambió la dirección de la subasta, en un claro reconocimiento del error, pues ha modificado la dirección de subasta de Sgto. Cabral N° 268 a Sgto. Cabral N° 3416. Que en función de ello, al haber reconocido la martillera el error cometido, es que debe decretarse la nulidad de la subasta, Deja ofrecido como prueba el expediente mencionado y acompaña el edicto publicado.

Del planteo de hecho nuevo se da traslado a las partes, oponiéndose a su incorporación tanto el comprador en subasta, Sr. Sandro Miguel Torres como la martillera Susana B. Pospisil.

El primero de ellos considera que el dato mencionado no tiene vinculación con el debate suscitado en estos autos y que es un artilugio jurídico para entorpecer el normal desarrollo de la causa.

La martillera, por su parte, rechaza el planteo del hecho nuevo y dice que es manifiestamente falaz además de inconducente. Dice que es inexacto y falaz el hecho de haber modificado la dirección de subasta en autos "Crespo Ana Maria c/ San Formerio y Desarrollo sur s/ reclamo" (Expte. n° RO- 12727-L-0000) –en trámite por ante Cámara Primera de Trabajo de ésta ciudad-, ya que sólo fijó –a la fecha de presentación del escrito por parte del letrado de la demandada- una fecha de subasta en dichos autos, a realizarse en Sgto. Cabral 3416 (chacra que posee 176 mts. de frente en dicha calle), que posee numeración en su acceso, el cual es independiente; que no es la casa quinta donde se efectuó el subasta de estos autos.

Por providencia de fecha 15/08/2023 se dispone el pase de los autos al acuerdo para resolver el hecho nuevo.

III. Hecho nuevo: al respecto cabe ante todo recordar que en el ordenamiento procesal se denomina "hechos nuevos" al "...conjunto de sucesos que, ligados inescindiblemente al planteo introductorio, y siendo conducentes, acaecen con

posterioridad a dicho planteo, o llegan a conocimiento de las partes después de los escritos iniciales...", de manera que su alegación "...significa incorporar al proceso nuevos datos fácticos que, sin alterar ninguno de los elementos constitutivos de la pretensión, tiende a conformar, completar o desvirtuar su causa...".

En otras palabras, "...es un acontecimiento que llega a conocimiento de las partes después de trabada la relación procesal y que debe hallarse encuadrado en los términos de la causa y objeto de la pretensión deducida en el proceso; debe guardar relación con la cuestión que se ventila, tener influencia sobre el derecho invocado por las partes, y, prima facie ser idóneo para influir sobre la decisión..." (cfr. Enrique M. Falcón, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado, concordado y anotado"; Editorial Abeledo-Perrot; Tomo IV, pág.803 y ss).

Dicho ello advertimos la conducencia que sobre el punto -nulidad de la subasta fundada en un error en la dirección del lugar de la subasta, publicada en el edicto- puede tener el dato traído por San Formerio S.R.L, dejado a salvo, claro está, la advertencia que sobre la cuestión hace la martillera al contestar el traslado, esto es, que la dirección se referiría a otra chacra, distinta de aquella en la que se celebró la subasta de estos autos.

Sin perjuicio de ello, lo cierto es que de la lectura de las presentaciones de la martillera se desprende que la misma asume el error numérico de la dirección, con lo que el tema del hecho nuevo aparecería inconducente al tratarse de un hecho reconocido por aquella parte respecto de quien ha sido opuesto.

En rigor, la defensa de la martillera trasunta en afirmar que el error en la altura de la calle del lugar de celebración de la subasta reviste poca trascendencia para la su localización, amen de cuestionar otros aspectos del planteo, sobre los que nos avocaremos en los párrafos que siguen, por entender que están dadas las condiciones para resolverlas en esta instancia, en base al principio de economía procesal y el perjuicio que podría seguirse para los acreedores laborales de la causa y el comprador en subasta, de dilatar la cuestión para una oportunidad posterior.

IV. Legitimación procesal del Sr. José Alberto Casella: el primer aspecto que entendemos debe ser analizado en esta instancia es si el Sr. Casella tiene legitimación procesal para obtener la nulidad de una subasta en un proceso en el que no es parte.

En efecto, "...existen dos extremos fundamentales a tener en cuenta para la promoción del incidente de nulidad de la subasta judicial: por un

lado, la observancia del plazo que la norma prevé, y por otro, el interés jurídico que debe evidenciar el incidentista, en punto a su legitimación..." (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentando, anotado y concordado con los códigos provinciales", Rolando Arazi y Jorge A. Rojas, 3era. edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2014, Tomo III, pág.513).

Sobre el tema la doctrina precisa que "...Tienen legitimación procesal para solicitar la declaración de nulidad de la subasta el ejecutante, el ejecutado, el martillero y el adquirente del bien rematado(...) Asimismo que "...los asistentes al acto con intenciones de formular ofertas no están legitimados para plantear la nulidad de la subasta, aunque adujeran que se vieron privados de hacerlo como consecuencia del accionar de los integrantes de la denominada "liga de compradores", pues no puede descartarse una eventual connivencia con el ejecutado o con quien resultó adjudicatario para demorar el cumplimiento de las obligaciones a su respectivo cargo." (cfr. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial", dirigido por Elena I. Highton y Beatriz A. Areán, Buenos Aires, Editorial Hammurabi, Tomo 11, pág.567).

Si bien en el caso el Sr. Casella -según su relato- siquiera pudo comparecer, le alcanza el argumento citado en el párrafo que antecede, pues se trata de un tercero que invoca como único interés el haber tenido intenciones de participar en la subasta realizada en estos autos, sin aportar por lo demás garantía alguna sobre la posibilidad cierta de haber resultado mejor postor -tal como lo sostuvo en su defensa el efectivo comprador-, no resultando ello suficiente como para derribar un acto de la envergadura frente a la que se está (subasta judicial).

Estamos en presencia de lo que se denomina un interés simple, como el que podría revestir cualquier otro interesado en el acto y que en función de ello no reviste la entidad suficiente como para admitir una sanción del

tipo que se pide.

Se advierte que cuando la jurisprudencia ha admitido la legitimación procesal para plantear la nulidad de la subasta judicial por personas que no eran parte en el proceso, la nota común consistía en la presencia de un interés legítimo. Es el caso, entre otros, del tercerista (CN Com., Sala D, 30/6/89, Lexis, n° 11/8508) o del acreedor que ha logrado la preferencia para la realización de la subasta en otro proceso (Cám. Apel. Civil y Com. Azul, 26/8/99, LLBA, 1999-1313; DJBA, 157-229).

Luego, no ha admitido legitimación cuando concurre -como en el caso- un interés simple, pudiendo citarse el caso de un postor, en el que se dijo: "...No exhibe interés jurídico tutelable que lo habilite para petitionar la nulidad de la subasta efectuada quien sólo alega meramente su intención de haber participado en la puja del remate en orden a adquirir el inmueble subastado. Ello constituye solamente una eventual conducta o comportamiento insusceptible de convertirse en sustento legitimante para intervenir en el proceso para petitionar como lo ha hecho..." (Cám. 1° Apel. Civ. y Com. San Nicolás, 9/3/93, el Dial-WBCA0)

En función de lo dicho, entendemos que corresponde rechazar en esta instancia el planteo de nulidad formulado por el Sr. Casella, por carecer de legitimación para ello, con costas.

V. Planteo de nulidad de San Formerio S.R.L.: según vimos, la demandada acusa la nulidad de la subasta por el error en la dirección del lugar en que se llevó a cabo el acto.

Rolando Arazi y Jorge A. Rojas explican en su Código Procesal Civil y Comercial comentado que "la subasta judicial se encuentra sujeta a las normas que regulan los actos procesales, por lo que su eventual invalidación se halla regida por las disposiciones aplicables, en general, a las nulidades procesales, y la jurisprudencia ha entendido por ello la concurrencia de los siguientes requisitos: a) existencia de un vicio que afecte a uno de los recaudos del acto, cuando resulten indispensables para la obtención de su finalidad; b) interés jurídico en la declaración de nulidad; c) falta de imputabilidad del vicio a quien requiere tal declaración, y d) ausencia de convalidación

o subsanación del acto defectuoso..." (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación ... ob. citado, pág.512).

En el caso, entendemos que no están dados los requisitos necesarios como para declarar la nulidad que se pide. En primer lugar, porque el vicio que se invoca no reviste la trascendencia pretendida. Nótese que según surge del acta de celebración del remate fueron varias las personas que concurrieron al lugar (firmaron el acta dieciséis personas, pudiendo asumirse incluso que concurrieron más pero que no firmaron el acta), lo que indica que aún existiendo el error en la altura, el acto logró la finalidad para la que estaba destinado.

Luego, y aún más importante, no se advierte el perjuicio real y concreto para la demandada, por fuera de la genérica intención de controlar el acto, importando el pedido en esos términos intrascendente, ya que no es procedente decretarla en el mero interés de la ley.

Tiene dicho la jurisprudencia: "... Es presupuesto de admisibilidad de todo planteo nulitivo que quien lo alega padezca un perjuicio concreto a raíz del acto al que califica de irregular y cuya validez cuestiona. Esta exigencia, para el caso, deviene de los principios de trascendencia y relatividad de las nulidades procesales, aplicables a la nulidad de la subasta, en los que se enrojan las exigencias que consagra el art.172 del rito, y su configuración hace a la legitimación procesal de quien impugna el acto, pues no son concebibles planteos de nulidades de actos procesales en interés exclusivo de la ley o de un tercero que ha consentido el acto impugnado (arts. 169, 170 y 172, CPN). Mucho menos lo es cuando se trata de la nulidad de una subasta, habida cuenta el carácter complejo que reviste este acto, en el que interviene personalmente un auxiliar del juez, el cual requiere de una concatenación de pasos previos para poder llegar válidamente a él, más allá de que una vez realizado el interés en el proceso y la legitimación para intervenir en él deja de ser un reducto exclusivo de las partes para incorporar, en aquello ligado con la ejecución del bien, a quien lo hubiera adquirido y a otros acreedores que eventualmente pudieren hacer valer su derecho sobre el producto obtenido" (CA C Com. de San Martín, sala II, 7-10-99 in re "Zamudio, Florencio c/ Rodríguez, Jorge Alfredo y otros s/Cobro de alquileres", LD-Textos).

El bien rematado fue adquirido en la subasta por un precio incluso superior al fijado como base (la base era de \$ 16.852.793,03 y se subastó por \$ 17.300.000) y como se mencionó, ningún perjuicio concreto fue invocado por San Formerio S.R.L como

para habilitar la sanción de nulidad que se pide.

Los supuestos de nulidad de subasta deben ser interpretados con carácter restrictivo, para preservar la seguridad jurídica que debe rodear a esta clase de ventas y evitar de este modo desalentar a futuros interesados. En función de lo expuesto, corresponde rechazar el planteo, con costas.

El Dr. Victor Nicolás Gerometta dijo: atento a la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión (art. 55 inc. 6 de la Ley 5.631).

Por todo lo expuesto, **LA CÁMARA SEGUNDA DEL TRABAJO DE LA SEGUNDA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL CON ASIENTO EN ESTA CIUDAD; RESUELVE:**

I. RECHAZAR el planteo de nulidad formulado por José Alberto Castella y San Formerio S.R.L, por los motivos expuestos en los considerandos.

II. Costas a cargo de los incidentistas José Alberto Castella y San Formerio S.R.L, regulándose los honorarios de los letrados intervinientes: **Dra. Marisa Analía Gayone** en la suma de \$ **78.080** (5 jus), los de la **Dra. Karina Alejandra Meder** en la suma de \$ **78.080** (5 jus) y los del **Dr. Gustavo Ariel Torres** en la suma de \$ **78.080** (5 jus) (valor del jus; \$ 15.616), todo ello todo conforme a los arts. 6, 7, 10 y 34 Ley 2212. Los presentes se han regulado teniendo en cuenta la importancia de los trabajos realizados, su calidad y extensión y las etapas cumplidas (cfr. art. 13 de la Ley 24.432). Asimismo, se difiere la regulación de honorarios del Dr. Juan F. Alberdi para el momento de la regulación final por la etapa de ejecución.

III. Regístrese, notifíquese, y cúmplase con la Ley 869, dejándose constancia que se vincula al representante de Caja Forense para su notificación.

DRA. DANIELA A.C. PERRAMÓN

-Jueza-

DRA. MARÍA DEL CARMEN VICENTE

-Jueza-

DR. VICTOR NICOLÁS GEROMETTA

-Juez-

El instrumento que antecede ha sido firmado digitalmente en los términos y alcances de

la Ley Nac. 25.506 y Ley A 3997, Res. 398/05 y Ac. 12/18 STJ.

Ante mí:

DRA. MARIA MAGDALENA TARTAGLIA

-Secretaria-