

//NERAL ROCA, 19 de abril de 2012.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: Estos autos caratulados "ORTIZ MIRIAM SUSANA Y OTROS c/ GORDON MCDONALD E HIJOS S.A. s/ RECLAMO" (Expte. N° 2CT-19504-07), venidos al acuerdo a fin de resolver el incidente de nulidad de subasta planteado por la accionada a fs.970/976.-

I.- Que el planteo se deduce contra la subasta judicial realizada por el martillero Marcelo Orofino el 5 de agosto de 2011 y contra los actos anteriores y posteriores que hubieran tenido relación con el procedimiento que se considera irregular, todo con arreglo a las disposiciones de los arts.169 ss. y ccs.; 572 sexies y decies del C.P.C.C. y arts.931, 932, 933, 1044, 1071 ss. y ccs. del Código Civil.

Argumenta la recurrente que los defectos que caracterizaron el trámite le han generado un perjuicio grave e irreparable, a la par de un inocultable beneficio ilegítimo para los actores y compradores, no pudiendo éstos alegar buena fe o desconocimiento de los vicios de que adolece el acto.

Así, invoca en primer lugar la existencia de un acuerdo en curso de ejecución, lo que según sostiene se deduce de las constancias incorporadas a la causa, a partir de los pagos parciales y a cuenta que han recibido los actores hasta pocos días antes de la realización de la subasta y el ofrecimiento en pago mediante entrega de terrenos, respecto de lo cual se acompañó el correspondiente proyecto de subdivisión, corriéndose la vista pertinente sin que los actores manifestaran su negativa, razón por la cual -sostiene- continuó realizando los pagos mensuales a cuenta comprometidos.

De modo -asevera- que mal podía imaginar que los actores llevarían a cabo esta subasta, siendo esa la razón por la que continuó con la negociación y el cumplimiento del acuerdo, depositando los importes correspondientes.

Con lo que en definitiva postula la necesidad de considerar lo convenido en acta de fecha 11 de agosto de 2009 en el Expte.N° 1CT-19.503-07, en la que se pactó un acuerdo de pagos parciales en cuotas mensuales, hasta tanto se efectuara una propuesta definitiva, la cual -según sus dichos- se materializó con el ofrecimiento de entrega del inmueble subdividido en terrenos.

En acápite siguiente sostiene que la publicación de edictos también adolece de vicios nulificantes en lo que refiere a su contenido y lugar de realización de la subasta.

Desde que a su modo de ver el martillero omitió realizar una descripción adecuada y

suficiente de los bienes a subastar, lo que impidió a los eventuales compradores tomar cabal conocimiento del estado de conservación y uso de las máquinas subastadas, atentando contra la probabilidad de la asistencia de verdaderos interesados y la obtención de un precio razonable y no vil como el que se obtuvo, conculcándose las disposiciones de los arts.566, 572 bis y ccs. y 146 del C.P.C.C.

Mientras que en relación al lugar del remate, sostiene transgredida la normativa del art.572 del C.P.C.C., toda vez que el remate se llevó a cabo en la Ciudad de General Roca, correspondiente al lugar de la ejecución, siendo que los bienes se encuentran a mas de 20 km., en la localidad de Ingeniero Huergo, lo que también -afirma- afectó notablemente la concurrencia de interesados con similar consecuencia sobre la posibilidad de obtener un precio razonable.

En cuanto a esto último, refiere que los precios obtenidos no guardan relación alguna con los reales, en función con la calidad y estado de uso y funcionamiento en que se encuentran los bienes subastados.

De ahí que -sostiene- si bien la obtención de un bajo precio en la subasta no implica su nulidad, en el caso se dan las especiales circunstancias para que ello proceda.

Con arreglo a todo ello sostiene que el martillero no ha sido lo suficientemente diligente para resguardar los derechos de las partes y terceros involucrados, al tiempo que considera al menos sospechosa la conducta de los compradores, toda vez que -expresa- es imposible concurrir al acto sin conocer absolutamente nada respecto del valor real de los bienes, no pudiendo en tales circunstancias calificar sus adquisiciones como de buena fe.

Añade que además de afectarse indebida y abusivamente su derecho de propiedad, se ha irrogado un daño innecesario a terceros, al rematarse aisladamente partes sustanciales de instalaciones que conforman un complejo productivo compuesto por puertas de frigorífico, tablero de control, tanques recibidores de amoníaco, pulmón de amoníaco, etc., provocando ello la paralización de las actividades que allí se desarrollan y perjudicando principalmente las fuentes de trabajo que de ello dependen.

De suerte que -afirma- los eventuales reclamos de los trabajadores generarán aún más perjuicios a su parte.

Deriva de todo lo expuesto un supuesto de abuso de la situación procesal por parte de los actores, al instar el remate y desconocer el acuerdo de pago existente y en curso de ejecución.

Ofrece prueba y finalmente hace reserva de Caso Federal.

Por providencia de fs.977 se corre traslado a las partes, contestado a fs.997 por el Dr. Omar Jurgeit en carácter de apoderado de la parte actora, quien manifiesta que habiendo consultado con sus poderdantes respecto del planteo efectuado por la demandada, los mismos coinciden en que el precio obtenido en la subasta no guarda relación con los precios reales de los bienes, conforme calidad y estado de uso y funcionamiento. En función de lo cual no opone objeción para la nulificación y la fijación nueva fecha de subasta.

Mediante presentación de fs.1005 comparece a estar a derecho y contestar el martillero Marcelo Orofino con el patrocinio letrado del Dr. Andres Amadini Sánchez.

Niega que el acto de subasta y las tareas previas al remate estén viciadas de nulidad y que exista perjuicio alguno para la ejecutada.

Señala que en anteriores oportunidades en este mismo trámite se subastaron bienes de la demandada sin que mediara objeción alguna, con lo que considera que se trata ésta de una maniobra tendiente a diferir la ejecución de la sentencia.

Sostiene haber rendido cuentas en tiempo y forma, acompañando la publicación de edictos en el diario Río Negro durante los días 23 y 24 de Julio y en el Boletín Oficial, junto con el acta de remate, los boletos de compraventa, la planilla de asistencia y la correspondiente boleta de depósito judicial.

En cuanto a los vicios acusados en la publicación de los edictos, destaca el vencimiento del término dispuesto a tal efecto por el art.566 del C.P.C.C., sin perjuicio de desconocer que los mismos padezcan algún defecto insalvable, habida cuenta que fueron publicados con la debida antelación y en los días en que el diario es más leído (sábado y domingo), como para garantizar la mayor asistencia posible de interesados.

Asimismo que para facilitar la exhibición de los bienes antes del remate consignó su número telefónico, a fin de concertar visitas con los interesados, lográndose con ello la asistencia y sin tampoco transgredirse las disposiciones relativas al lugar de realización.

Destaca en ese orden los hechos de violencia a que se vio expuesta la oficial de justicia ad-hoc Cristina Fornasier al efectuarse la diligencia de secuestro, hecho este que fue comunicado a la Dra. Gabriela Gadano y en virtud del cual se decidió realizar un secuestro ficto a fin de evitar todo tipo de conflictos.

Con lo que -expresa- fue para garantizar el desarrollo normal de la subasta y la seguridad de los interesados que ésta se realizó en la Ciudad de General Roca.

Luego, que en su carácter de martillero desconoce absolutamente la existencia de un supuesto acuerdo de partes en curso de ejecución, habiendo intervenido en subastas

anteriores sin que en ningún momento se hiciera referencia a ello.

Sin perjuicio de lo cual expresa que a su criterio el ofrecimiento de terrenos no configura un acuerdo de partes que permita deducir su entrega a los actores y, mucho menos, que habilite presumir que con ello se cancelaría el capital que se ejecuta en autos, más sus intereses y las costas.

Considera que el supuesto precio vil obtenido, según el criterio del demandado, importa un mero disconformismo subjetivo de su parte, debiendo tenerse en cuenta la disminución del precio que respecto de una venta particular se produce en un remate judicial. Que los bienes salieron a la venta sin base, habiendo existido compulsas de ofertas, hasta lograr el precio final.

A su modo de ver, las particularidades de los bienes a rematar y la especial utilidad que estos tienen, acota el margen de compradores, a lo que deben sumarse los costos de desarme y traslado, como así también el estado de deterioro y antigüedad.

Como que tampoco ha de omitirse la realidad socioeconómica de la región y el impacto de la crisis frutícola al tiempo de evaluar la capacidad de los compradores de realizar ofertas que se puedan considerar elevadas, más aún sabiendo que los compradores son chacareros o productores de fruta de la región, que conocen muy bien el mercado de valores de los bienes y sus propias necesidades de uso.

Concluye con todo ello en que la subasta fue llevada a cabo normalmente y que el precio obtenido es el razonable.

Ofrece prueba y solicita que por todo lo expuesto se rechace oportunamente el planteo de nulidad con expresa imposición de costas.

Por providencia de fs.1013 se dispone el pase de los autos al acuerdo para resolver, ordenándose a posteriori la extracción mediante interlocutorio de fs.1016, por advertir el Tribunal la necesidad de producir la prueba ofrecida por las partes.

Se designa a fs.1018 perito tasador al martillero Próspero Peletay, en tanto que a fs.1038/1044 se reciben las declaraciones testimoniales de Próspero Peletay, Celestino Juan Del Ben y Cristina Fornasier, para finalmente ante la caducidad por falta de impulso del informe del perito tasador, disponer el pase de los AUTOS al ACUERDO para resolver.

II.- Puestos en tales condiciones a resolver, cabe ante todo recordar que en materia de nulidad de subasta son aplicables los principios concernientes a dicha sanción para cualquier acto procesal, con el aditamento de la necesidad de preservar la seguridad jurídica de los terceros participantes en operaciones de esta naturaleza.

De modo que "...1) Son de interpretación restrictiva; 2) Deben invocarse el interés y el perjuicio; 3) No debe pedirse la nulidad por la nulidad misma; 4) Se trata de una nulidad relativa; 5) El acto no debe haber sido consentido; 6) El vicio no debe ser imputable a quien requiere la declaración de nulidad..." (cfr. Elena I. Highton, "Juicio Hipotecario", Buenos Aires, Editorial Hammurabi, Tomo 3, pág.517 y ss.).

Será bajo tales preceptos que se analizará el planteo nulificante fundado en dos líneas argumentales concretas: por un lado la realización de la subasta sin respetar un supuesto acuerdo de pago en curso de cumplimiento; por el otro la presencia de vicios en el propio acto, concernientes a su publicidad y lugar de realización.

En ese orden, el trámite de fondo en estos autos concluyó con el dictado de la sentencia definitiva con fecha 22/5/2009 (fs.464/503), por la cual se hizo lugar en su mayor extensión a la demanda promovida por los actores, condenando en consecuencia a la firma Gordon Mc Donald e Hijos S.A. a abonarles la suma total de \$ 1.219.586,20; de los cuales corresponden a Mirian Susana Ortiz \$ 95.728,52; a Juana María Villegas \$ 70.701,61; a Sara del Carmen Reyes \$ 79.823,18; a Corina Cuevas \$ 70.701,61; a Otilia Calbucán \$ 98.614,76; a Jorge Carlos Azame \$ 97.942,96; a Ramón Cayetano Vargas \$ 97.790,00; a Tomás Humberto Marin \$ 58.769,29; a Olga Peña \$ 82.046,56; a Ives Renan Aguilar \$ 83.093,32; a Graciela Gallardo \$ 86.607,42; a Antonia Ballester \$ 58.865,68; a Cristhian Javier Marín \$ 57.119,63; a Susana Edith Petra Fredes \$74.025,88 y a Mirta Nelly López \$ 107.755,91.

Por interlocutorio del 2/7/2009 (fs.509/516) se rechaza el recurso de revocatoria in extremis deducido contra ello por la accionada, sin perjuicio de lo cual, se resuelve en el mismo acto fijar la audiencia que el art.558 bis del C.P.C.C prevé a efectos de establecer la forma más rápida y eficaz de satisfacer el crédito y a su vez evitar perjuicios innecesarios.

Ello se cumple a tenor del acta que corre a fs.528/529, del 11/08/2009, acordándose en la oportunidad que la accionada abonaría a los actores la suma de \$ 9.000 en seis cuotas mensuales de \$ 1.500, la primera de la cual se pagó en el mismo acto, mientras que el resto se abonaría los días 11 o siguiente hábil de los meses subsiguientes.

Ello hasta el mes de febrero de 2010, cuando se celebraría una nueva audiencia para formular una nueva propuesta.

Sin perjuicio de lo anterior, el demandado ofreció como bienes a embargo, a efectos de garantizar la propuesta conciliatoria, un inmueble sito en la localidad de Ingeniero Huergo designación catastral DC05 C4 SC quinta 061, parcela 01B inscripto en el

Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Tomo 708, Fº 15, nº finca 139216 y las maquinarias ubicadas en los establecimiento de su propiedad denominados "Las Marías", "La Pelada", "El Alba", "San Andrés", "Cinco Esquinas" y "Santa Lucía".

Mediante presentación de fs.574 del 21/9/2009, los actores a través de su apoderado e invocando la falta de depósito de la segunda cuota convenida, solicitaron que se proveyera el inicio de la ejecución de la sentencia, por los montos consignados en la liquidación que allí practicaron, resultantes de deducir de las respectivas condenas, la suma correspondiente a la única cuota por entonces percibida.

De ello se dio vista a la accionada, quien a fs.577/278 acredita el depósito en la cuenta de autos de la suma total de \$ 22.500 correspondiente a la cuota de septiembre, que los actores percibieron según resulta de las constancias de fs.579/580.

Por escrito de fs.581/582 del 6/10/2009 el Dr. Jurgeit insiste con el pedido de inicio de la ejecución, invocando para ello las "...expresas y precisas instrucciones de mis mandatarios, quienes me han solicitado la continuidad del proceso, en virtud de las reiteradas dilaciones en los pagos y de los sucesivos incumplimientos de los plazos concedidos, sin perjuicio de reconocer los pagos a cuenta...".

Pide así, el dictado de sentencia monitoria, junto con la orden de mandamiento de embargo y demás medidas pertinentes sobre los bienes que la accionada anteriormente ofreciera, más los inmuebles que denuncia, indicando su propiedad por parte de Gordon Mc Donald e Hijos S.A. y su situación de arrendados por la empresa Expofrut S.A.

En ese estado, la accionada acredita el depósito con fecha 22/10/2009 de la cuota acordada por el mes de octubre, ordenándose el libramiento de las respectivas órdenes de pago mediante providencia de fs.608 y siendo las sumas percibidas a tenor de las constancias de fs.608vta./609 y 611.

Luego a fs.622/624 y ante un nuevo pedido de los actores, con fecha 30/11/2009 se dicta la resolución monitoria, mandando llevar adelante la ejecución de sentencia hasta el íntegro pago de las sumas en ese entonces debidas en concepto de capital, por un total de \$ 1.152.086,33 (previo deducir lo hasta allí percibido), más sus intereses, presupuestándose para ello la cantidad de \$ 345.625,90.

Por providencia de fs.627 se designa oficial de justicia "ad hoc" a Cristina Fornasier, en tanto que a fs.642, 658, 686 y 712 lucen actas de embargo de los bienes muebles ubicados en las sedes correspondientes a los establecimientos rurales sitios en la localidad de Allen: DC 041K001-01 (chacra "Las Marías"); de Fernandez Oro: DC 032D003-02 y DC032D037-03 (chacra "Santa Lucía"); de Cipoletti: DC 031-L009-04 y

DC 031L009-06A (chacra "La Pelada"), DC 03-12172031, DC 031C001-01 y DC 031C0015 (chacra "Cinco Esquinas"), DC 031-J-018-02 (Galpón de empaque de ruta nacional 22) y de Chimpay: DC 082E008-01 y DC 082C008-02 (chacra "El Alba").

Se agrega a fs.746/749 la cédula de notificación de la sentencia monitoria diligenciada el 9/12/2009 y a fs.771 el acta de embargo de los bienes muebles ubicados en el establecimiento denunciado como de propiedad de la demandada sito en Patagonia 66 de Ingeniero Huergo.

Mediante providencia de fs.810 y 836 se decreta la venta en pública subasta de los bienes embargados de acuerdo con los ítems 12, 13, 21, 22, 24, 25, 28, 32, 34, 35, 39 y 40 del acta de fs.771, designándose a tal fin al martillero Marcelo Orofino.

A la vez que por providencia de fs.885 se decreta la venta en pública subasta de los bienes embargados según ítem 1 del acta de fs.771, ítems 1, 2, 3, 4, 11, 19, 21, 22 y 23 del acta de fs.686 e ítems 2 y 4 del acta de fs.642.

De conformidad con las constancias de fs.892/910, con fecha 29/4/2011 se lleva a cabo la subasta de los bienes correspondientes a los ítems 22, 25, 32 y 35 del acta de fs.771 (una balanza marca Mascot, monofásica número 87471BE81231 para 150 kgs.; un autoelevador marca Yale número A1484CC-535078810 de color amarillo; una computadora marca Pentium 1 sin impresora número 5912B15USPN1X86 y un autoelevador marca Nissan número 25PJ02A250, chasis número J02-114621), confiriéndose a fs.911 traslado a las partes de la rendición de cuentas presentada por el martillero, la que quedó aprobada por providencia de fs.914, del 2/6/2011, ante la ausencia de observaciones.

En el interín, a fs.835 y con fecha 21/12/2010, la demandada realiza una nueva propuesta de pago mediante la que pretende cancelar definitivamente el crédito insatisfecho de los actores, mediante la entrega de 55 lotes de terrenos urbanos "...que resultarán de la subdivisión correspondiente a la superficie de terreno colindante con las instalaciones del empaque y frigorífico ubicados en la localidad de Ingeniero Huergo...". Respecto de cuyo valor y factibilidad de implementación refiere haber iniciado las tratativas correspondientes en el municipio, al tiempo que señala que el valor de los lotes se estima en la suma de entre \$ 26.000 y \$ 30.000 dependiendo de su ubicación, como que su reparto quedaría librado al acuerdo que arribaran los propios actores, conforme sus acreencias y necesidades personales.

En tanto que para el caso de existir alguna diferencia, se implementaría otro plan de pago.

Todo -afirma- con el objeto de evitar la prosecución del trámite de ejecución de bienes muebles, que en caso de ser subastados, no cubrirán la deuda y perjudicarán su actividad.

De ello se corre traslado a los actores a fs.836, pronunciándose estos a fs. 838, en el sentido de exigir la documentación respaldatoria respecto de las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones de los bienes y poder con ello analizar la propuesta. Fue así que por providencia de fs.839, se intimó a la demandada a acompañar los instrumentos requeridos en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de continuar con la ejecución, quedando aquella notificada el 7 de febrero de 2011, conforme la cédula glosada a fs. 843 y presentándose a fs.877 (punto c) a fin de solicitar la ampliación del plazo, de lo que a fs.878 in fine se corrió traslado a los actores, sin que éstos contestaran.

Aún así, a fs.942/943 la ejecutada adjunta el "anteproyecto de subdivisión" realizado por el agrimensor Cesar Alonso, del cual se dio vista a los accionantes a fs.945, sin que nuevamente formularan manifestación alguna.

Empero lejos de ello, instaron la realización de la segunda subasta, esta vez de los bienes embargados de acuerdo con los ítems 12, 13, 21, 24, 28, 39 y 40 del acta de fs.771 (una mesa clasificadora de fruta con 6 motores color naranja; una mesa tamañadora de 4 vías, 2 motores de 20 tambores marca Tecindal, color naranja; una hidroelevadora marca Gamac sin número; una bomba de riego amarilla sin marca y sin número; una báscula marca La Torre de 30 toneladas sin numeración "Casilda"; una bomba Bod modelo R28/500 y una bomba de agua para refrigerar cámaras y túnel sin número y sin marca), para lo cual se llevó a cabo la diligencia de secuestro el 15/6/2011 a través de la oficial de justicia "ad hoc" Cristina Fornasier y la concreción de la venta pública el 5/8/2011, previa publicación de edictos los días 18 de julio de ese año en el Boletín Oficial de la Provincia de Río Negro; 23 y 24 de julio en el diario Río Negro.

Es en dichas condiciones que a fs.970/976, con fecha 15/8/2011, la ejecutada introduce el planteo que sucita este decisorio, en tanto que a fs.989 se agrega la rendición de cuentas efectuada por el martillero Orofino, de la que se corre a fs.990 traslado a las partes.

Sin perjuicio de ello, es de destacar que a fs.967, con fecha 2/8/2011, la demandada acreditó el depósito en la cuenta de autos de la suma de \$ 22.500 para ser aplicados como pago a cuenta de la liquidación de autos, a razón de \$ 1.500 para los actores, explicando su intención de comprender con ello el acuerdo de pago en cuotas al que se

arribara, junto con el ofrecimiento de la entrega de los terrenos que a ese momento -afirma- no había merecido observación.

Los actores percibieron dicho pago el 29/8/2011, según se desprende de las contancias de fs.994/995, mientras que a fs.1002 y 1022, con fechas 8/9/2011 y 15/11/2011, se hicieron efectivas las cuotas quinta y sexta del acuerdo del 11/8/2009.

Así las cosas, la extensa reseña de las múltiples diligencias producidas con posterioridad a la firmeza de la sentencia definitiva y en la consecuente etapa de ejecución, demuestra a las claras que jamás hubo acto alguno del que pudiera derivarse la voluntad, que necesariamente debe ser mutua y sujeta al control del Tribunal, en cuanto a establecer una modalidad de cancelación de la deuda de la que pudiera derivarse la intención de los acreedores en orden a abdicar de su legítimo derecho al impulso del cobro compulsivo, por vía de la realización de los bienes gravados del deudor.

Derecho que ciertamente adquirieron al vencimiento del plazo de cumplimiento impuesto en la propia sentencia y que sólo puede ser soslayado a partir de una propuesta que asegure la percepción sin renuncia de ninguna índole, vale decir íntegra y comprensiva de los intereses acumulados, como para surtir con ello efecto cancelatorio válido.

Extremos que obviamente no pueden predicarse respecto del mentado acuerdo de pago del 11/8/2009, desde que no sólo resulta manifiestamente insuficiente en la medida que en promedio representó el 10% de cada una de las condenas -que en conjunto de acuerdo con la última liquidación practicada ascienden a la cantidad de \$ 1.589.218,51 (fs.956)-, sino que además fue satisfecho en forma notoriamente extemporánea (vgr. el 15/11/2011, cuando debió serlo en el mes de enero de 2010).

De otro lado, la propuesta de entrega de bienes inmuebles jamás alcanzó los mínimos e indispensables presupuestos a efectos de ser considerada, desde el momento en que tan siquiera se dió cumplimiento con el requerimiento básico de acreditar las condiciones de dominio y gravámenes necesarias para la certidumbre sobre si realmente su valor equiparaba la modalidad regular de la cancelación del crédito, que por principio es en efectivo.

Con lo que la lógica es inversa a la que pretende la quejosa, pues tratándose de un crédito de naturaleza laboral, a esta altura sin posibilidad alguna de discusión, el silencio de los accionantes jamás podría ser considerado como aceptación de las propuestas, sino todo lo contrario.

Por otra parte, mal puede obviarse que la estructura del proceso de ejecución de

sentencias de tipo monitorio (cfr. Libro III, Títulos II y III Capítulo II, del C.P.C.C.), admite en todo caso la invocación de alguna circunstancia obstativa de la continuidad del trámite fundada en un acuerdo en vías de cumplimiento, a través de la oposición de la excepción de "espera o remisión posteriores a la ejecutoria" (arg.art.506, inc.5°).

Defensa que el aquí demandado -como se ha visto- no intentó en la ocasión correspondiente, esto es al ser notificado del decisorio de fs.622/624.

También pudo el deducor, notificado como ha sido de la providencia que ordenaba llevar a cabo la subasta e incluso a resultas de la publicación de los edictos, formular algún tipo de planteo tendiente a la suspensión, que el Tribunal hubiera eventualmente considerado, desde ya que sólo frente a un cuadro de situación demostrativo del resguardo del derecho de los trabajadores, lo cual -se insiste- no es el supuesto dado en el caso.

Mas nunca por vía de este improcedente y sin dudas dilatorio planteo de nulidad, que desde el vamos debió advertirse como tal, en tanto entre sus presupuestos -como se ha dicho rigurosos- ni por asomo figuran las circunstancias aquí invocadas a título de fundamento.

Luego, tampoco corresponde ingresar en la consideración de los pretensos vicios en la publicación de los edictos.

Ante todo y fundamentalmente por el vencimiento al momento de la interposición del planteo (el 15/8/2011), del plazo de cinco días contados desde la última publicación que data del domingo 24/7/2011, de acuerdo con el art.566 -último párrafo- del C.P.C.C., cuya importancia -como destaca Elena Highton- se trasunta en la imposibilidad de pedir la nulidad de la subasta por esta causa "...si la propaganda se efectúa más de cinco días antes; y en todo caso la irregularidad deberá hacerse saber contando los cinco días desde el último edicto o aviso y no desde la subasta..." (cfr. op.cit., pág.340).

Aun pasando ello por alto, tampoco puede dejar de advertirse lo insustancial de los argumentos que a este respecto se intentan, habida cuenta que no se indica cuáles hubieran sido las especificaciones suficientes a dar a conocer en relación con el estado de conservación y uso de los bienes, siendo que además la lectura de los edictos corrobora los dichos del martillero en orden a que publicitó la posibilidad de exhibición por los potenciales interesados con antelación a la celebración del acto, incluyendo para ello su número telefónico.

De ahí que según resulta de las testimoniales rendidas a fs.1038/1039, 1040/1041 y 1042/1044, todos los interesados tuvieron la posibilidad de conocer los bienes con

anterioridad al remate y hubo compulsa de precios en las ventas de cada uno de los bienes subastados, de modo que nada permite cifrar allí la imposibilidad de alcanzar un precio mayor al que se logró.

Tampoco en la circunstancia de haberse celebrado el remate en la ciudad de General Roca y no en el lugar de asiento de los bienes, pues se trata de una opción que el art.572 bis brinda al Juez "...de acuerdo con las circunstancias del caso...", las que en este supuesto fueron consecuencia de los sucesos ocurridos al practicarse la diligencia de secuestro.

Ello de acuerdo con el relato de la martillero Fornasier al declarar como testigo, quien refirió que al arribar al lugar "...no pude secuestrar porque tenía más o menos cuarenta y cinco personas trabajando adentro, que llamaron al sindicato y se pusieron onda piquete impidiendo que yo realizara el secuestro de las máquinas. Para esto intervino el Intendente, el cual vino personalmente al galpón, que era Leandro Ballester, en ese momento, para pedirme que no secuestre las máquinas porque dejaba mucha gente sin trabajo. Para esto ya se había sumado la parte actora afuera del galpón ... Tuve que llamar más adicionales ese día porque habían comenzado peleas entre la gente que estaba trabajando adentro del galpón y la de afuera, por lo que no pude secuestrar ese día porque iba a ser una batalla campal..." (cfr.fs.1040).

Con lo que aparece plenamente justificado que a raíz de ello se considerara que el lugar de ubicación de los bienes no garantizaba las condiciones mínimas e indispensables de seguridad, siendo además que el art.572 sexies del C.P.C.C. dispone que "...sin perjuicio de la facultad del juez para disponerlo de oficio, el ejecutante, el ejecutado o el martillero, podran solicitar al juzgado la adopcion de las medidas necesarias para proveer a la regularidad del remate y al mantenimiento del orden que asegure la libre oferta de los interesados...".

En suma, habiéndose observado las formas en el acto de la subasta, la nulidad fundada en un presunto precio bajo obtenido tampoco es procedente, puesto que en los remates judiciales no siempre es dable obtener el precio esperado, en razón de distintas e imponderables circunstancias que pueden llevar a la presencia de menos postores que los deseables o a ofertas no del todo satisfactorias.

Entre ellas, las que con buen criterio observa aquí el martillero al defender la regularidad de su obrar, concernientes a las particularidades de los bienes, su especial utilidad y costos de desarme y traslado.

En ese esentido, "...se ha juzgado que, aún cuando no hubiese asistido a la subasta una

nutrida concurrencia de postores, ello no inhibe que se mantenga el acto si no se aduce la existencia de defectos o insuficiencia en la publicidad, o que por dicha razón el precio obtenido resulta reducido...", ya que "...el objeto del remate es ofrecer públicamente el bien sin que ello implique asegurar la presencia de postores...", habiéndose llegado incluso a desestimar un pedido de nueva subasta frente a la existencia de un sólo postor. Toda vez que frente a la observancia de las formas esenciales del acto, "...el posible bajo precio de la venta no puede por sí solo ser causa de nulidad de la subasta judicial..." (cfr. Gabriela A. Iturbide, en "Codigo Procesal Civil y Comercial de la Nacion. Concordado con los codigos provinciales. Analisis doctrinal y jurisprudencial", dirigido por Elena Highthon y Beatriz A. Arean, Buenos Aires, Editorial Hammurabi, 2008, Tomo 11, pág.201).

Máxime cuando el nulidicente intentó acreditar el perjuicio generado por la diferencia entre el precio obtenido y el real, a través de una pericia cuya producción se declaró caduca a raíz de su negligencia en el impulso.

En consecuencia y por los motivos expuestos, la SALA II de la CAMARA del TRABAJO de la SEGUNDA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL;

RESUELVE: I.- RECHAZAR el planteo de nulidad interpuesto por la ejecutada contra la subasta realizada con fecha 5 de agosto de 2011 según constancias de la rendición de cuentas de fs.989 y sus adjuntos, la que en mérito a ello y a falta de otras observaciones se aprueba, todo por lo motivos expuestos en el Considerando.

II.- INTIMAR a los compradores en dicha subasta a abonar el saldo del precio de los bienes adquiridos en el término de CINCO días bajo apercibimiento de declarar nulo dicho acto de remate. Not.

III.- DIFERIR la regulación de los letrados actuantes para el momento de la regulación final por la etapa de ejecución. Costas al incidentista.

IV.- Regístrese y notifíquese.-

DR.DRA.GABRIELA GADANO

Vocal de Trámite- Sala II

DR.NELSON WALTER PEÑA DR.DIEGO JORGE BROGGINI

Vocal - Sala II Vocal -Sala II-

Ante mi: DRA. ZULEMA VIGUERA

Secretaria Subrogante