----Trelew, de setiembre del año dos mil catorce.----------

--- **VISTO**:----------

----I. El recurso de apelación interpuesto a fs. 72 contra la sentencia dictada a fs. 67/69vta., concedido a fs. 74 es fundado a fs. 81/82vta., corrido traslado a la contraria a fs. 91, es contestado a fs. 106/109vta; el recurso de apelación interpuesto a fs. 73 contra la sentencia dictada a fs. 67/69vta., concedido a fs. 74 es fundado a fs. 83/90vta., corrido traslado a la contraria a fs. 91, es contestado a fs. 92/100vta. y fs. 102/105vta.; y el recurso de apelación interpuesto a fs. 75 contra la sentencia dictada a fs. 67/69vta., concedido a fs. 76 es fundado a fs. 77/80, corrido traslado a la contraria a fs. 91, es contestado a fs. 106/109vta.----------

--- **Y CONSIDERANDO**:----------

I.- A fs. 67/69vta. la jueza de grado resuelve rechazar el planteo de redargución de falsedad del acta de remate celebrado el 01/04/14 y el planteo de nulidad de la subasta realizados por F. S.A.C.I.F.. Asimismo no hace lugar al pedido de aplicación de multa, impone las costas en el orden causado y regula honorarios.----------

Para así decidir, considera que la boleta de venta que confecciona el martillero al realizar la subasta es un instrumento público en los términos del art. 979 incs. 1 y 2 del C. Civil y con los efectos del art. 933 del mismo código.----------

--- Señala que para la procedencia del incidente de redargución de falsedad, en el caso, falta un presupuesto básico cual es la impugnación previa del acta de subasta, la que debió ser hecha por el Dr. A. M. al momento de suscribir el instrumento, ello en consonancia con lo dispuesto por el art. 399 del CPCC.----------

Destaca que si bien el Dr. M. firmó la boleta de venta como testigo del acto, el número de documento de identidad que figura bajo su firma es el mismo que consta en el poder agregado a fs. 559/560 de la causa principal, oportunidad en que celebrada una audiencia el Dr. M. se presentó como apoderado de F. S.A.C.I.F., y no consta en el expediente principal la revocación de aquel poder.---------- No aplica la multa solicitada por la actora en los autos principales, refiriendo que si bien la incidentista no impugnó el acta de remate en su momento, también lo es que el dinero correspondiente a la comisión del martillero, la seña y gastos, fue entregada luego del cierre de aquélla y cuando ya se había retirado el apoderado de F. S.A.C.I.F., lo que pudo dar lugar a que la incidentista pensara en la existencia de alguna irregularidad y se considerara perjudicada.---------- Fundamenta la imposición de costas en el orden causado señalando que no existe criterio uniforme en cuanto a la naturaleza jurídica del acto de una subasta judicial y que la cuestión planteada es novedosa y carece de antecedentes en la jurisprudencia.---------- II.- A. **Recurso de apelación interpuesto a fs. 72 (martillero)**.---------- 1. Agravia al martillero apelante la decisión de fs. 81/82vta. toda vez que se imponen las costas en el orden causado. Aduce que la magistrada se aparta del principio general rector en materia de costas establecido en el art. 69 del rito, aplicable a los incidentes

en virtud del art. 70 del mismo código.----------
--- Señala que la regla general es que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que soportó la contraria para obtener el reconocimiento de su derecho; y la ausencia de antecedentes en la jurisprudencia local no resulta ser razón suficiente para apartarse del principio objetivo de la derrota, máxime cuando la sentenciante sostiene que la demandada ejecutada dio curso al presente incidente sin fundamento alguno pues no dio cumplimiento con los presupuestos básicos para la procedencia del incidente, cual es la impugnación previa del acta de subasta llevada a cabo en las actuaciones principales.----------
--- Cita jurisprudencia en su apoyo. Señala que se vio obligado a pleitear recurriendo al órgano jurisdiccional para ejercer su derecho de defensa frente a un planteo a todas luces improcedente en virtud de los fundamentos expuestos. Concluye solicitando se revoque parcialmente la sentencia dictada en lo que fue materia de recurso, con costas.----------
--- 2. Al contestar el traslado al memorial de agravios (fs. 106/109) la incidentista sostiene que el apelante no ensayó una mínima crítica a los fundamentos vertidos por el juez de grado y tan sólo se ha limitado a exponer su desacuerdo con el sentido de la decisión adoptada, sin concretar la crítica exigida por la norma de rito.----------
--- Alega que la jueza a quo señaló que la cuestión planteada era novedosa y carece de antecedentes en la jurisprudencia local como fundamento de la imposición de las costas en el orden causado, y la crítica concreta y razonada exige que se demuestre que las premisas sobre las cuales se asienta la interlocutoria no resultan jurídica ni tácitamente acertadas.----------
--- La razón que da el apelante para modificar la imposición de costas ha sido objeto de agravio en el memorial que acompañó a la causa, pues el Sr. A. J. M. actuó en calidad de testigo no de apoderado de la empresa, quien nunca convalidó los hechos expuestos por el martillero en dicha acta, de modo que las aseveraciones del juez de grado sobre el particular son meras especulaciones destinadas a justificar la decisión adoptada.----------
---------- Añade que los apelantes no demostraron que la cuestión controvertida no fuera novedosa, ni que existieran precedentes jurisprudenciales en la materia emitidos con anterioridad de modo que el memorial no contiene una crítica concreta y razonada de la decisión de la magistrada. Cita jurisprudencia en su apoyo.---------- B.- **Recurso de apelación interpuesto a fs. 73 (incidentista)**.---------- 1. Agravia al apelante la decisión de grado toda vez que la jueza a quo ha resuelto basándose en su voluntad y en una interpretación y apreciación de los antecedentes incorporados a la causa que resulta antojadiza y arbitraria.----------
--- Alega que yerra la sentenciante en atribuirle al Sr. A. J. M. la representación de F.S.A.C.I.F. en el acto de remate, pues se consignó en dicho documento que el nombrado asistió como testigo del acto, más no como parte.---------- Añade que el

apartamiento arbitrario de los términos del acta de remate refleja que la Jueza de grado ha confundido el mandato con la representación, es que puede ostentarse representación y carecer de mandato y correlativamente puede existir un mandato pero carecer de representación, todo ello a tenor de las normas del Código Civil que regulan esta institución.---------- Señala que no obstante que el Sr. M. resulte beneficiario de un poder general judicial oportunamente otorgado por la actora, dicho instrumento no predica de la existencia de mandato para asistir como representante de la misma al acto de subasta.---- Aduce que no se encuentra matriculado en esta provincia para ejercer en condición de abogado, motivo por el cual mal podría presumirse que la incidentista podría hacerse representar en el acto de subasta judicial llevada a cabo por una persona que no se encuentra en posición de ejercer la profesión en el ámbito de esta provincia.----------Refiere que, aunque puede considerarse al martillero en su carácter de Oficial Público que actúa como auxiliar del Tribunal en el acto de subasta y a los documentos del Acta de Remate y del Boleto de Compraventa como instrumentos públicos, lo cierto es que la actuación que las partes pueden desarrollar en el acto de remate es bien distinta a aquella que podría efectuarse en el Tribunal. ----------Explica que la magistrada pretende en su resolución que las falsedades e irregularidades denunciadas por su parte en el escrito de nulidad y redargución de falsedad requerían de una actuación previa en el acta de remate, que exigía que F. S.A.C.I.F. hubiera dejado constancia en el acta de su impugnación.---------- Sostiene que resulta absurdo e imposible que se exija a una persona que actúa como testigo, no como parte, que haga que el martillero asiente una impugnación en el acto de remate.---------- Manifiesta que la impugnación, el planteo de redargución y la nulidad del acto de subasta no puede realizarlo un testigo ni ante el martillero ni ante el órgano competente, que sólo gozan de esta prerrogativa las partes.---------- Asimismo, dice, el martillero no posee el poder de imperio del Juez, para resolver si se asienta o no la impugnación en el acta de remate, y los interesados en impugnarla disponen de las vías recursivas inmediatas ante la negativa del subastador a asentar la impugnación.---------- Agrega que la ley de rito no prevé que para plantear la nulidad del remate y la redargución de falsedad del instrumento público el interesado debiera comparecer al acto de remate, y mucho menos que aquél debiese impugnar el acto mismo, requiriendo al martillero que deje constancia en el acta, como si aquel auxiliar pudiera actuar como Juez o Secretario de un Tribunal.---------- Indica que del acta de remate como de las constancias de autos se demuestra que el procedimiento previsto por la Juez de grado para llevar adelante la subasta, el cual se dio a conocer por edictos, no fue el mismo que el Sr. Martillero llevó a cabo, y se ha desconocido arbitrariamente cuanto resulta de aquellas piezas que demuestran que la falsedad

consignada en el acta de remate es evidente.----------
Menciona que el dinero se depositó en una cuenta judicial con posterioridad a la celebración y cierre del acto de remate, pero en los edictos se consignó que los conceptos a abonarse debían integrarse en el acto mismo del remate y en dinero al contado y en efectivo, no se dispuso que aquéllos podrían integrarse mediante depósitos y/o transferencias bancarias con idénticos efectos. A ello suma que el martillero en su escrito, y lo expuesto por el comprador y la parte actora en sus respectivos escritos de contestación resultan coincidentes con lo manifestado por su parte y ello fue desconocido por la sentenciante.----------
----Afirma que toda sentencia definitiva o interlocutoria debe ser fundada bajo pena de nulidad respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia, y que ningún habitante de la Nación puede ser penado sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho del proceso. Cita abundante doctrina y jurisprudencia en su apoyo.----------
--- Hace reserva del caso federal a fin de obtener la debida tutela del derecho de propiedad, de las garantías de defensa en juicio y debido proceso de su instituyente consagradas en los arts. 17 y 18 de la Const. Nac.. Destaca que la cuestión federal suficiente que determina la admisibilidad del eventual recurso extraordinario se origina en: a) que la resolución implica un desconocimiento directo e insusceptible de otra reparación de preceptos, derechos y garantías que revisten carácter preeminente de acuerdo con la Constitución Nacional, y b) la existencia de una manifiesta arbitrariedad en el decisorio recurrido toda vez que conforme surge de su presentación la magistrada no fundó el rechazo de los planteos articulados por su mandante, y sólo se limitó, a emitir consideraciones formalistas y dogmáticas desprovistas de utilidad y de correlación con los hechos de la causa.----------
--- 2. Al contestar el memorial de agravios, el martillero manifiesta que la actora se vale de un tecnicismo para desdibujar la representación que ejerció el Sr. M. en el acto de subasta. Transcribe las facultades otorgadas en el poder otorgado por la incidentista que finaliza con una cláusula amplia en cuanto le otorga mandato para realizar todo acto, gestión o diligencia tendiente al más fiel cumplimiento del mismo. ----------
--- Refiere a la representación voluntaria señalando que, si bien generalmente la actuación del representante consiste en la emisión de manifestaciones de voluntad propia hechas en nombre del representado con efecto diferido, también puede concebirse la posibilidad de que la función del representante consista en recibir manifestaciones de terceros, destinadas al representado la que en este caso sería pasiva. Agrega que lo importante es que la declaración se dirija a quien esté provisto de la facultad apropiada y suficiente para recibirla en nombre del mandante.----------
--- Aduce que los términos en que se haya presentado el poderdante es el primer índice a tener en cuenta y ello surge de las constancias de fs. 559/560 de las actuaciones principales, que si el representante desea hacer un negocio propio debe aclararlo en forma expresa.----------

--- Indica que todos los presentes en dicha subasta incluido el martillero conocían el carácter de representante voluntario del Sr. M. en razón de los antecedentes obrantes en la causa y atendiendo básicamente al hecho expuesto por la jueza a quo respecto a que no consta que se haya revocado el mandato al Sr. M..---------- Alega que el principio de buena fe juega un rol fundamental y consiste en el derecho de exigir una conducta consonante con la confianza suscitada, requiriendo la coherencia del comportamiento con virtualidad respecto de terceros, con cita de doctrina en su apoyo.---------- Manifiesta que la magistrada hizo una correcta aplicación de la doctrina de los actos propios, derivación inmediata y directa del principio general de buena fe, en el entendimiento de que si bien el acta fue suscripta por el apoderado de F. S.A. en calidad de testigo no puede soslayarse que de las constancias de las actuaciones principales el mismo ostenta la representación voluntaria del incidentista, de modo que al suscribir el acta sin observación ni disconformidad alguna ratificó la regularidad del acto de subasta pese a no estar obligado a concurrir a dicha subasta ni a suscribir el acta contra su voluntad, por ello mal pude contradecir su conducta precedente jurídicamente relevante y plenamente eficaz. Cita doctrina y jurisprudencia en su apoyo.---------- Sostiene que le asiste razón a la incidentista respecto a que la ejecutada no tenía la obligación de comparecer al acto de remate, pero parece soslayar que asistió su apoderado y rubricó el acta de remate convalidando la regularidad del mismo. De modo que debe mantener una conducta coherente respecto de los actos que llevó a cabo dicho representante.---------- --- Afirma que las irregularidades que la incidentista aduce se produjeron en el acto de remate no son tales, pues el acta de remate consigna que “resultó adquirente siendo el mejor y único postor la firma F. S.A., en la suma de $ 3.365.300.- abonando el 30% en concepto de seña, el 3% en concepto de impuesto de ley de sellos y el 3% correspondiente a la comisión de ley...” y que de las constancias de fs. 8 y 60 se desprende que el dinero que abonó en efectivo el adquirente en subasta en el acto mismo del remate y fue depositado por el apelante en la cuenta judicial correspondiente a las actuaciones principales el mismo día que se llevó a cabo el acto a tan sólo una hora de diferencia con la suscripción del acta de remate. Y resalta que por imperio del art. 570 del CPCC contaba con un plazo de tres días a contar desde la realización del acto de remate para depositar las sumas percibidas y rendir cuentas, y la rendición de cuentas la realizó el día siguiente hábil a la realización del remate.----------

----3. Al contestar el memorial de agravios el apoderado de la actora en los autos principales (fs. 102/105vta.), sostiene que de la lectura del acta de remate surge que el martillero cumplió con lo ordenado por la magistrada, y que no se puede soslayar que los testigos rubricantes de ese instrumento junto con la documental bancaria adjuntada por el martillero primero y ratificada luego a posteriori por el organismo emitente

coinciden, -antes del planteo de F.-, en la veracidad ideológica y material del acta de remate.---------- El perjuicio del que eventualmente podría haber sido víctima la incidentista ante la posibilidad de que ante esa situación otros oferentes se hubieran presentado en la puja del remate que alega la incidentista se derrumba ante la documental que acredita que el martillero recibió el dinero de la compra en subasta en el mismo acto, según el acta suscripta de conformidad con los testigos y documental bancaria sobre la hora y día de depósito en efectivo del dinero. Se trata de un perjuicio incierto, eventual e hipotético que no constituye un elemento suficiente para declarar la nulidad que se postula.---------- Manifiesta que la incidentista formuló una interversión de roles, por cuanto quien resulta única parte perjudicada en este proceso y por exclusiva responsabilidad de F. son las actoras en el proceso principal, quienes soportaron estoicamente durante cuatro años el incumplimiento de su parte a la sentencia ahora en ejecución, el convenio de pago celebrado después, y la dilación en el cobro de su legítima acreencia. Y por ello la imposición de una multa como solicitó oportunamente no debe perderse de vista y debe resolverse.---------- Alude a que no existe un solo elemento probatorio aportado por la incidentista que permita demostrar la falsedad alegada y sobre la veracidad de la inverosímil historia brindada por F...---------- Sin perjuicio, añade, de lo poco feliz que resulta la exigencia expresada en el decisorio en relación al testigo M., lo cierto es que se verifica que no se produjo la impugnación previa del acta por parte de la incidentista que la redarguyó de falsedad. Indica que si bien no puede endilgarse al Sr. M. la obligación de impugnar el acta, no puede perderse de vista que de ninguna otra forma cumplió la incidentista con el presupuesto básico de la impugnación previa del instrumento, que contempla la normativa procesal y que verifica el sentenciante para decidir; y que dada la calidad de profesional abogado que conoce de las irregularidades y nulidades procesales no pidió en su calidad de testigo que se dejara constancia en el acta de su disconformidad en cuanto al contenido o existencia de alguna irregularidad.---------- Señala el interés de los restantes testigos, abogados representantes de la ejecutante y de la compradora, en especial el interés del abogado de la actora en concluir con sus labores y percibir sus emolumentos profesionales, de modo que cualquier apartamiento de las normas lo hubiera dejado asentado o impedido por cualquiera de los tres profesionales actuantes como testigos.---------- Concluye señalando que el memorial de agravios de la incidentista carece de una crítica concreta y razonada del decisorio adoptando afirmaciones genéricas, vagas e imprecisas para exhibir su descontento cuando expresa que la falsedad del acta de remate es comprobada por los antecedentes agregados a la causa, y las propias manifestaciones vertidas por la actora, el comprador y el martillero que señala arbitrariamente desconocidas por la jueza de grado.---------- C.- **Recurso de apelación de fs.**

75 (actora en los autos principales).---------- 1. Agravia a la actora en los autos principales (fs. 77/80) que la sentenciante de grado no hizo lugar a la imposición de multa en razón de diversas y equivocadas afirmaciones.---------- Como primer agravio manifiesta que existen severas incongruencias en diversos pasajes de la sentencia, dado que considera instrumento público al boleto de compraventa y al acta que confecciona el martillero en oportunidad de celebrar la subasta judicial, como consecuencia de ello considera correcta la vía impugnativa usada por el incidentista para atacar el acto y constata la falta de un presupuesto básico para su procedencia, pero luego realiza una afirmación y deducción que contradice sus aseveraciones anteriores. Manifiesta que si el incidentista no logró que el instrumento sea redargüido de falso y posee ese alcance y eficacia probatoria, indefectiblemente no puede apartarse parcial e infundadamente de lo que el instrumento acredita y sostener meras apreciaciones personales que surgen de los dichos de un sujeto que no es parte en el proceso y que contraviene lo que se desprende del mismo.----------Afirma que no existe elemento objetivo que permita a la jueza de grado decir que es cierto que el dinero correspondiente a la comisión del martillero, la seña y gastos fue entregado luego del cierre del acta de remate y además controvierte sin elemento alguno que la entrega del dinero se hizo cuando ya se había retirado el apoderado de F..---------- Sostiene que sin posibilidad de poder sostener la falsedad ideológica del instrumento cuestionado, representa un grosero error in iudicando que la magistrada de grado decida la cuestión sometida a su análisis mediante una irregular y pseudo declaración de falsedad parcial del acta, que no se realiza a través de la correspondiente declaración judicial debidamente fundada, sino en base a inferencias que a la postre solo las formula para eximir de multa a la incidentista.---------- Destaca que la subasta fue presenciada por el apoderado de la ejecutada y culminado éste, suscribió de conformidad, para posteriormente plantear el incidente de redargución de falsedad con fundamento en que el depósito se realizó en una oportunidad ulterior a la celebración del acto de la subasta, todo lo cual violenta el procedimiento previsto por la norma de rito y la publicación de edictos.---------- Refiere que esa falsa aseveración se mancilla por la circunstancia de que en el expediente principal el martillero procedió a depositar inmediatamente el dinero, aunque tenía tres días para hacerlo descartando definitivamente la inverosímil versión de la ejecutada que luego reproduce la jueza.---------- Aduce que queda por resolver el interrogante de cuál fue el propósito de este incidente que no tuvo posibilidad alguna de éxito desde su génesis. Se agravia que la jueza señale que no es suficiente para calificar la conducta de la incidentista como temeraria o maliciosa el simple elemento objetivo representado por la carencia de fundamento de su pretensión cuando se desprende “per se” el real objeto de la promoción de este proceso, dilatar el

cumplimiento de la ejecución de la sentencia y esa conducta debe ser objeto de un especial pronunciamiento sancionatorio. ----------

----Como segundo agravio, señala que es un desacierto la imposición de costas, pues la Sra. Jueza se aparta del principio general de condena a la perdidosa, sustentando su decisión de que no existe criterio uniforme en cuanto a la naturaleza jurídica del acto de una subasta judicial.----------

----Alega que cualquiera fuera la naturaleza jurídica, el objetivo era el mismo para la incidentista, un planteo de nulidad con la redargución de falsedad, de modo que omite considerar que se inició un incidente cuyo objetivo preciso era dilatar el cumplimiento de la ejecución y para ello ensayó dos alternativas que abarcaban cualquier posibilidad respecto de la naturaleza jurídica del acto; el planteo de nulidad por un lado y la redargución de falsedad por el otro.----------

--- Agrega que otro aditamento que se incorpora en la decisión es que la cuestión planteada es novedosa y carece de antecedentes en la jurisprudencia local, y ello constituye un yerro en la construcción de la sentencia como unidad lógica y racional. Señala que se insiste en sostener la falsedad parcial del acta cuestionada sin emitir declaración en tal sentido, y ese tipo de declaraciones no existe en el mundo jurídico porque la a quo no encontró fundamento alguno para decidir en ese sentido.----------

--- Menciona que resulta curiosa la imposición de costas en el orden causado, pues al fundamentar la denegación de la multa transcribió un fallo en el cual se decía que el pago de las costas es la sanción habitual del litigante que ha promovido una demanda injusta.----------

--- 2.- A fs. 106/109 la incidentista contesta el traslado del memorial presentado por la actora en los autos principales.----------

--- En relación a la imposición de costas habiéndose respondido conjuntamente los memoriales presentados por la actora en los autos principales y el martillero se dan por reproducidos los argumentos expuestos en el punto II. A. 2 respecto de la imposición de costas.----------

--- En orden a los fundamentos dado por la parte actora respecto de la cuestión resuelta sostiene que de la lectura del escrito en traslado se advierte que no se ha ensayado una mínima crítica a los fundamentos vertidos por la Jueza de grado en sustento de la decisión interlocutoria y sólo se limitó ha demostrar su desacuerdo con el sentido de la decisión adoptada.----------

--- Refiere que la crítica concreta y razonada de la interlocutoria exigía la demostración concreta de que las premisas sobre las cuales se asienta no resultan jurídica y fácticamente acertadas, y la apelante no logró demostrar que las razones expuestas por el juez de grado en sustento de la desestimación de la multa hubieran resultado equivocadas, sino que ensayó una línea argumental basada en la tergiversación de los hechos acontecidos y en afirmaciones que aparecen respaldadas en simples y meras especulaciones carentes de toda lógica y desvinculadas de los hechos de la causa.------

--- Afirma que quedo demostrado que el Dr. M. intervino en el acto de subasta como testigo y no como apoderado. Añade que no incurrió la magistrada en una fundamentación contradictoria al indicarle al Sr. Martillero el comportamiento a seguir en lo sucesivo y aduce que lo destacado es que el comportamiento del martillero no se ajustó a lo dispuesto en los edictos ni en las resoluciones judiciales. Cita doctrina y jurisprudencia referida al modo en que debe formularse la crítica concreta y razonada de una sentencia.----------

--- III.- 1.- Cabe comenzar señalando que por razones de método se tratará en primer lugar la procedencia de los recursos de apelación respecto de la cuestión resuelta y posteriormente los recursos de apelación relacionados a la imposición de costas.---------

--- 2.- En orden a la deserción de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora en los autos principales y el martillero que alega la incidentista; a criterio de este Cuerpo se han expuesto fundamentos suficientes para ingresar al análisis de la sentencia interlocutoria objeto de apelación, tal el razonamiento seguido en dicho pronunciamiento para justificar la falta de impugnación del acto de subasta por parte del Dr. M., el rechazo a la imposición de multa y la imposición de costas.----------3.- En relación a los agravios expresados por la incidentista, respecto al carácter que revistió la participación del Dr. M. en el acto de subasta es de aplicación al caso la teoría de la representación.---------- La representación surge cuando un individuo ejecuta un negocio jurídico en nombre de otro, de modo que el negocio se considera como celebrado directamente por este último, y los derechos y obligaciones emergentes del acto celebrado por el representante pasan inmediatamente al representado.----------

--- En ocasiones la autorización para actuar en interés de otro y la efectiva destinación de esa declaración a servir a un interés ajeno quedan reservadas sólo al conocimiento del sujeto del interés y al que formuló la declaración; en otros casos se pone en conocimiento de los terceros en condiciones de saber que el sujeto de la declaración está autorizado a actuar en interés ajeno y que, la declaración emitida, efectivamente lo ha sido en ese interés. Solo en el último supuesto es cuando existe representación que se ha dado llamar propia. ----------

--- Ahora bien cuando el sujeto que realiza la declaración la emite como voluntad propia, es decir, sin invocar que lo hacía para servir a un interés ajeno, de tal modo que los terceros con quienes trata ignoran esta circunstancia, y aunque la conociesen por otras vías, sería indiferente, porque el negocio se ha celebrado sobre la base de que el agente actúa en nombre propio se denomina representación impropia, y los efectos del negocio que realice recaen sobre el agente, no así sobre su representado (Cf.: Fontanarrosa Rodolfo O., “Derecho Comercial Argentino 1: Parte general”, Ed. Zavalía, 2001, ap. 326, págs. 447 y sigs.).----------

--- Y es del caso, que el Dr. A. M. en el acta de remate que en fotocopia certificada obra glosada a fs. 8 hizo constar que asistía al acto en calidad de testigo, es decir, por

voluntad propia sin invocar que lo hacía por un interés ajeno, de tal modo que mal puede atribuírsele el carácter de apoderado que pretende la jueza a quo, asistiéndole razón al apelante en esta porción de su agravio.---------- Por otra parte, la Ley IV Nro. 4 que regula la actividad de los martilleros, resulta de aplicación a las subastas judiciales de conformidad con su art. 25 en lo que no se oponga al Código Procesal Civil y Comercial. Este último regula en los arts. 598 y 599 la nulidad de la subasta solicitada por la incidentista en el punto I. Objeto del escrito que luce a fs. 20/27vta. dentro del plazo de cinco días de celebración de la subasta.---------- Es que, si bien la subasta se traduce en la concertación de una compraventa con un tercero o con el propio ejecutante, que como acto jurídico está regida por las normas del derecho de fondo, en sí misma es un acto procesal complejo que cumple el martillero actuando en representación del juez. Por lo tanto siendo la subasta un acto procesal, su nulidad constituye una nulidad procesal y se debe considerar si se cumplen los presupuestos establecidos para su admisibilidad, esto es, que la ley establezca la sanción de nulidad, que la nulidad no haya sido convalidada o generada por la parte que la solicita y la existencia de un vicio que afecte a algunos de los requisitos del acto, cuando éstos resultan indispensables para la obtención de su finalidad y la existencia de un perjuicio para la nulidicente.----------
--- En efecto, no sólo es necesaria la verificación de un perjuicio real y concreto para la parte que invoca la nulidad, dado que no es procedente decretarla en el mero interés de la ley sino que además resulta inadmisible anularla si no obstante la eventual irregularidad se logró la finalidad a que estaba destinada. Conforme lo hasta aquí expuesto, resta analizar si en la subasta que nos ocupa existió algún vicio que no permitió cumplir con la finalidad del que derivó un perjuicio para el incidentista.----------
----Aduce el impugnante que si bien en la publicación de los edictos se consigna que la seña del 30% y el 3% de comisión debía abonarse en efectivo, y en el acta de remate se consignó que el comprador abonó dichas sumas como surgirá de la prueba, ninguno de tales conceptos fue abonado por el supuesto adquirente en el acto mismo del remate. ----------
----De una atenta lectura surge del acta de remate que fue celebrado el día 1 de abril de 2014 a las 10,00 horas, que el inmueble fue vendido a “F. S.A.”, representada por el Sr. M. A. T., conforme fotocopia de escritura pública del estatuto social, abonando el 30% en concepto de seña, el 3% en concepto de Impuesto a la ley de Sellos y el 3% de comisión (fotocopia certificada de fs. 8). A fs. 19 luce fotocopia certificada de la rendición de cuentas del martillero, a la que acompaña a fs. 9/10 comprobantes de depósito de pago de impuestos a la Dirección General de Rentas y de la seña en la cuenta de depósitos judiciales perteneciente a los autos principales en fecha 01/04/14. Asimismo del informe remitido por la entidad bancaria a fs. 60 surge que el depósito de la suma recibida en concepto de seña fue efectuado por el Sr. A., en efectivo el día 01 de abril de 2014, a las 11,52 hs.---------- Ello así, el vicio denunciado

por el incidentista, de existir es irrelevante a los fines de la validez del acto de subasta, y por ende no existe perjuicio alguno que amerite decretar la nulidad de la subasta. No quedó demostrado acabadamente que haya existido la irregularidad que alegara la impugnante consistente en que el dinero que el comprador debió abonar en el acto de subasta por tales conceptos fue colocado a disposición del Tribunal y/o del señor martillero en una oportunidad ulterior; y aunque así fuera, no se avizora de qué modo le provocó algún perjuicio al apelante, toda vez que la alegación de que se comprometió gravemente la actividad jurisdiccional es requisito para declarar la nulidad de oficio no a pedido de parte, y que demás está señalar tampoco fue demostrado.---------- Surge de las constancias de autos, teniendo en cuenta la hora de realización de la subasta (10:00 horas) y la hora del depósito (11:52 horas) del mismo día 01/04/14, que el martillero obró con premura al depositar inmediatamente la suma de dinero de modo que no se le puede achacar ninguna falta de responsabilidad en su gestión.---------- Al respecto se ha resuelto que no configura causal de impugnación del remate el hecho de que se haya aceptado un cheque simple del comprador cuando debía abonarse en efectivo o con cheque certificado, toda vez que -en el caso- no sólo surge de las constancias del expediente que el martillero procedió a depositar la suma percibida en concepto de seña, sino que del informe del banco donde se efectuó el depósito da cuenta de la existencia de esos fondos en la cuenta perteneciente al expediente (Cám. Apel. Civ. y Com. 6ª Nom. Córdoba, 12/2/02, LLC, 2002-1241). Más aún, se resolvió que no cabe declarar la nulidad de la subasta aunque mediare un pago inválido, si inmediatamente ello fue subsanado por el comprador (SCBA, 10/9/03, elDial-W16E2E).---------- -------- En orden a la redargución de falsedad del acta de remate (fs. 28 y vta.) tratándose de un instrumento público en los términos del art. 979, inc. 2 C. Civil, puede instarse por demanda autónoma o por la vía del incidente. En principio esta última se reserva para la falsedad material del instrumento público aunque se admite la vía incidental para la falsedad ideológica cuando las partes son contestes en ello (C.N.Civ., Sala F, 20/10/75, “Díaz, Olga F. c. Llosas Lluro, Alberto”, LL 1976-A-467, cit. por Armella en Alberto J. Bueres - Elena I. Highton, “Cód. Civil...”, Tomo 2 C, Ed. Hammurabi, 1999, pág. 63).------Si se elige esta vía, tal el caso de autos, con fundamento en el art. 399 CPCC la redargución de falsedad debe interponerse en el plazo de diez días de formulada la impugnación. Por cierto, que el plazo de la impugnación comienza a correr desde que es notificado del traslado del instrumento (acta de remate) que se produce que se empieza a computar cuando se notifica la puesta de manifiesto a las partes de las actuaciones de subasta; y a partir de la presentación de la impugnación se computan los diez días para presentar el incidente de redargución, y no desde que el incidentista tomó conocimiento de la existencia del instrumento (Cám. 2ª Civ. y Com. La Plata, Sala I, 13/7/1999, “San Millan, Diego Sergio s/ nulidad de actos jurídicos” Abeledo Perrot, Nº 14/124222, cit. por

Marcelo J. López Mesa – Ramiro Rosales Cuello, “Cód. Proc...”, Ed. Thomson Reuters - La Ley, 2014, Tomo IV, pág. 110, ap. 6.a).---------- En relación a estos actos procesales cabe señalar que la impugnación no requiere de un estricto rigorismo literal ni de fórmulas sacramentales (CS 7/5/98, “Dresdner Forfaitierungs Aktiengesellschaft c/ Provincia de San Luis, Fallos: 321:1397, obra y autores citados, pág. 109, ap. 5.e), resultando suficientes a este efecto las manifestaciones efectuadas a fs. 21, punto II, en cuanto sostiene la discrepancia entre los hechos acontecidos y el contenido del acta.---------- Por otra parte, si bien el art. 393 CPCCBA establece el plazo de diez días de efectuada la impugnación para la promoción del correspondiente incidente, nada impide que se deduzcan ambos en forma coetánea (Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala II, 19/9/1995, “Sotelo de Cardozo, Delfina c/ Bianchi, Nelo E. S/ acción revocatoria”, Abeledo Perrot Nº 14/124222, obra y autores cits. pág. 110, ap. 6.b). Ello así, no cabe duda que la incidentista ajustó su pretensión a las previsiones del art. 399 del CPCC con las presentaciones efectuadas, a saber, impugnación del acta de remate el día 9/4/14(fs. 860/867vta. de los autos principales) y redargución de falsedad el día 21/4/14, en las dos primeras horas (fs. 870 y vta. de los mismos autos).---------- Es decir, cabe distinguir la petición de nulidad de la subasta que se encuentra regulada en el art. 598 del CPCC, que debe presentarse en el plazo de cinco días desde la celebración del acto; de la redargución de falsedad de un instrumento público, que requiere de la impugnación en el plazo de cinco días desde que se notifica el traslado del documento y de la presentación del incidente a los diez días de realizada la impugnación a tenor del art. 399 del mismo código.---------- Sin perjuicio de la distinción formulada y de asistirle razón a la incidentista apelante en esta porción de sus agravios en cuanto a la imposición de un recaudo a cumplir por parte de la jueza de grado no previsto en la ley; la redargución de falsedad no ha de prosperar, pues, reiterando lo ya expresado, no ha demostrado la impugnante que los hechos de los que se dejó constancia en el acta de remate sean inverosímiles, sino que por el contrario ha quedado acreditado que se desarrollaron en la forma expresada en aquélla, según se desprende de la prueba informativa a la entidad bancaria por aquélla ofrecida y a la que ya se hizo referencia en párrafos anteriores.---------- Si el adquirente acudió a la subasta acompañado de dos personas de seguridad y pagó en el acto en efectivo las sumas correspondientes a la seña, comisión e impuesto de sellos y el recuento del dinero por razones de seguridad se haya realizado en sede bancaria, conforme reconoce el martillero, no configura una irregularidad insalvable. Es facultad del rematador implementar los cursos de acción necesarios en los límites de la manda judicial para la regularidad de la subasta, y en tal sentido, parece atinado que el martillero optara por recontar el dinero en un lugar que ofreciera mayor seguridad o que se trasladara a la entidad bancaria para realizar el depósito acompañado del adquirente y las dos personas de seguridad que dice éste contrató.----------

----Al respecto, cabe señalar, que de conformidad con el art. 381 del CPCC incumbe la carga de la prueba a la parte que afirma la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez no tiene el deber de conocer, y es del caso, que sólo sus dichos aportó la incidentista y no acercó ningún elemento de prueba a conocimiento del Tribunal que genere la certeza de que el texto del acta de remate no se condice con los hechos acontecidos, y cuando la jueza a quo dispuso no producir las pruebas restantes a tenor de las actuaciones ya realizadas, ninguna impugnación mereció de parte del incidentista, motivo por el cual ha de soportar la omisión de cumplir con ese imperativo en su propio interés.----------

--- Es que se impone la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma o las normas que invocaren como fundamento de su pretensión, defensa o excepción (SCBA, 27/12/96, “Lipovetsky, Bernardo c/ González, Alberto y otro s/ cobro de australes”; 24/9/2003, “González, Jorge Eduardo y otra c/ Sanatorio Modelo Islas Malvinas S.A. y otra s/ daños y perjuicios”; 3/8/2005; “Aldecoa, Oscar c/ Firestone de Argentina s/ daños y perjuicios”, entre otros numerosos, JUBA sum. B 23868); toda vez que es el reclamante quien debe probar el acto constitutivo de su derecho (SCBA, 27/12/00 “Iofreda, Mario c/ Ventersca, Juan s/ cobro de pesos”, JUBA sum. B 25600).----------

--- A todo evento, los dichos del martillero que refieren que la subasta se llevó a cabo con normalidad, a los que se añade las manifestaciones del adquirente y la prueba informativa del Banco del Chubut S.A., sellan la suerte de la apelación, toda vez que no se demostró cómo o de qué manera se vió perjudicado el incidentista debiendo desestimarse los agravios del apelante.----------

--- En consecuencia, por las razones expuestas se confirma el decisorio de grado respecto del rechazo de la nulidad de subasta y redargución de falsedad del acta de remate decidida por la Sra. Jueza de Grado.----------

--- 4.- En relación al rechazo de la imposición de multa solicitada por la parte actora en los autos principales, el pedido de sanción se funda en los arts. 45, 598 y 600 del CPCC (fs. 40vta. Punto V).---------- ----------

--- Ello así, cabe desestimar el fundamento del art. 598 del CPCC toda vez que no se da el presupuesto de hecho que requiere dicha norma en su segundo párrafo, pues no hubo un rechazo in límine del incidente planteado por la ejecutada.----------

--- También funda la petición de multa en el art. 600 del rito, que prevé su aplicación cuando el ejecutado hubiere provocado dilación innecesaria en el cumplimiento de la sentencia de remate en los términos del art. 556 del mismo cuerpo legal sobre la base del importe de la liquidación aprobada.----------

---- Cabe señalar que no existen pautas rígidas a la hora de establecer si corresponde o no sancionar la conducta de los litigantes, resultando insuficiente que se haya desestimado una defensa para que se aplique la multa, aún cuando haya sido apelada. Sin embargo, deja de estar en juego el derecho de defensa en juicio cuando se sobrepasan holgadamente todos sus límites (Cf: Elena I. Highton – Beatriz A. Areán,

"Cód. Proc…", Ed. Hammurabi, 2008,Tomo 11, pág. 827).----------

----El martillero presentó con cargo de fecha 03/04/14, a las 12:26 hs. la rendición de cuentas en el Juzgado (fs. 858vta. de los autos principales).----------

----De lo expuesto se colige que a la fecha de presentación del incidente (9/4/14, fs. 27vta. de autos, fs. 867vta. de los autos principales), ya se encontraba en letra el expediente con la providencia fechada el 7/4/14 por la cual se ponía las actuaciones de subasta de manifiesto a las partes por el término de cinco días (fs. 859 de los autos principales), de modo que el incidentista pudo tomar vista de las actuaciones y verificar que el pago se había realizado.----------

--- Ello así, debió esforzarse en su presentación para brindar fundamentos verosímiles en orden al perjuicio sufrido, sin embargo adujo que como se comprometía seriamente la regularidad de la propia actividad jurisdiccional se permite prescindir de los eventuales perjuicios que se derivarían para su parte, sin indicar cuáles, y ofreció prueba informativa a la entidad bancaria cuando se encontraban agregados al expediente los comprobantes que daban cuenta de la fecha de depósito de la seña y de la fecha y hora de depósito del comprobante de impuesto de sellos (fs. 9 y 10 de autos).----------

--- Teniendo en cuenta que la declaración de nulidad de la subasta reviste carácter restrictivo dado que debe existir un perjuicio real y concreto y no disponerse en el sólo interés de la ley, debió el apelante fundar acabadamente los perjuicios que le ocasionaba la aprobación de dichas actuaciones, de modo tal que la sola mención de "eventuales perjuicios que se derivarían" para su parte, sin precisar concretamente su alcance, le restan seriedad a su planteo, teniendo presente que el art. 598 CPCC exige para dar curso al incidente que existan fundamentos verosímiles respecto del perjuicio sufrido.----------

--- En consecuencia, procede imponer la multa que prevé el art. 600 del CPCC en razón de estimarse que se provocó una dilación innecesaria en la tramitación del proceso al no fundar adecuadamente los perjuicios que le ocasionaban las irregularidades que dice existieron en la celebración de la subasta, la que en los términos del art. 556 se establece en el 5%, porcentual a aplicar sobre la base del importe de la liquidación aprobada.----------

--- En este sentido se ha resuelto, con criterio que compartimos que "cuando se deducen pretensiones defensivas cuya falta de fundamentos no puede ignorar quien las plantea, de acuerdo a una mínima pauta de razonabilidad, se trata sin duda de actuaciones procesales que cumplen con la conciencia de la propia sinrazón (Morello, Sosa, Berizonce, "Código Procesal…", T. VI-B, p. 426)". (Cf.: Cám. Apel. Civ. Doc. y Loc. Tucumán, Sala III, 22/6/00, elDial-BB447F, autoras y obra citada, pág. 883 (17).----

----En síntesis, se desestiman los agravios de la incidentista y se acogen los agravios vertidos respecto al rechazo de la imposición de multa a la ejecutada por la dilación en el trámite de la ejecución, motivo por el cual se revoca el punto 2 de la resolución

apelada, en cuanto rechaza la imposición de multa solicitada por la ejecutada a fs. 40vta., y se impone a la incidentista en autos una multa del 5%, porcentual a aplicar sobre la base del importe de la liquidación aprobada (art. 600 CPCC).----------

--- 5.- Imposición de costas: La jueza de grado impuso las costas en el orden causado, dado que resulta novedosa la cuestión y no existe jurisprudencia local.----------

--- A criterio de esta Alzada, no es una cuestión novedosa la resuelta en autos, en numerosos códigos procesales comentados se tratan las cuestiones aquí planteadas, los que han sido motivo de cita en esta resolución y no es requisito legal para modificar el principio general legalmente establecido la inexistencia de jurisprudencia local, motivo por el cual procede su revocación.----------

--- En consecuencia, las costas de la instancia anterior por aplicación de los arts. 69 y 70 del CPCC se imponen a la ejecutada vencida, pues fue vencida en sus dos pretensiones (nulidad de subasta e incidente de redargución de falsedad).----------

--- En razón de la revocación parcial del decisorio de primera instancia respecto de la multa procesal solicitada que había sido denegada, corresponde adecuar la regulación de honorarios de primera instancia por aplicación del art. 282 del CPCC. ----------

--- En consecuencia, se regulan honorarios al Dr. P. R. A. en el 2%, a la Dra. S. N. en el 1,6%, al Dr. A. G. en el 1,8%, y se mantiene el porcentual regulado en la instancia anterior al Dr. R. O. C., todos los porcentuales a aplicar sobre la liquidación que se apruebe, (arts. 5, 6, 8, 10, 32, 46 y conc. Ley XIII, Nro. 4), con más el IVA pertinente.----------

----Las costas de Alzada se imponen a la incidentista vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 CPCC), regulándose honorarios a los letrados intervinientes, Dr. R. O. C. en el 25%, a la Dra. S. N. en el 30% y al Dr. P. R.A. en el 30%, porcentuales a aplicar sobre las sumas que les fueron reguladas en la instancia anterior (arts. 5, 6, 8, 13 y conc. de la Ley XIII Nro. 4), con más el IVA pertinente.----------Tales regulaciones se establecen en mérito a la extensión, complejidad y resultado de la labor desarrollada por cada uno de los letrados intervinientes.---------- Para finalizar, cabe recomendar que al disponer subastas en las cuales se reciban en pago sumas de importancia, -al dictar la providencia pertinente-, se dispongan los medidas indispensables de seguridad para prevenir y evitar hechos indeseables, teniendo en cuenta que las subastas se publicitan dándose a conocer el lugar, día, hora de celebración y los valores que se estiman van a pagarse.----------

En su mérito, la Sala B de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE**:----------

----I. Confirmar el punto I del decisorio de fs. 67/69vta..----------

----II. Revocar el punto II del decisorio de fs. 67/69vta. en cuanto no hace lugar al pedido de aplicación de multa efectuado a fs. 40vta. por la ejecutada. En consecuencia, se impone a F. S.A.C.I.F. una multa procesal del 5%, porcentual a aplicar sobre el

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

importe de la liquidación aprobada. ----------III. Revocar la imposición de costas en la instancia anterior para imponerlas a la incidentista vencida (arts. 69 y 70 CPCC).----------

--- IV. Adecuar la regulación de honorarios en la instancia anterior (art. 282 CPCC). En consecuencia, regúlanse honorarios al Dr. P. R. A. en el 2%, a la Dra. S. N. en el 1,6%, al Dr. A. G. en el 1,8% y manténgase el porcentual regulado en la instancia anterior al Dr. R. O. C., todos los porcentuales a aplicar sobre la liquidación que se apruebe, (arts. 5, 6, 8, 10, 32, 46 y conc. Ley XIII, Nro. 4), con más el IVA pertinente.----------

---

----V. Imponer las costas de Alzada a la incidentista vencida (arts. 69 y 70 CPCC).--------

----VI. Regular honorarios a los letrados intervinientes por su labor en esta sede, Dr. R. O. C. en el 25%, a la Dra. S. N. en el 30% y al Dr. P. R. A. en el 30%, porcentuales éstos a aplicar sobre las sumas que les fueron reguladas por su actuación en la instancia anterior (arts. 5, 6, 8, 13 y conc. de la Ley XIII Nro. 4), con más el IVA pertinente.---------- VII. Tener presente la reserva del caso federal formulado por la incidentista.----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio Rubén Lucero (Art. 7º Ley V Nº 17).----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

RAUL ADRIAN VERGARA
PRESIDENTE

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2014 – SIC.- CONSTE.----------**

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA