

HÉCTOR H. TEDESCO

Abogado. Conjuez de la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires. Miembro del Tribunal Arbitral del Colegio de Abogados de San Isidro.

La subasta judicial

Ejecución forzada. Bienes subastables. Inembargabilidad. Responsabilidad de los cónyuges. Medidas precautorias. El martillero. El remate; preferencia. Pago del precio. Sobreseimiento. Tradición y desocupación. Indisponibilidad de fondos. Escrituración e inscripción. Deudas. Prelación. Nulidad. Liquidación. Pago. Ley 24.441. Remate extrajudicial.

2ª edición actualizada



Ediciones La Rocca

BUENOS AIRES

2005

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO	9
---------------	---

CAPÍTULO PRIMERO EJECUCIÓN FORZADA

1. La venta forzada	23
2. Origen de la denominación	24
3. Naturaleza jurídica	25
4. Subasta judicial voluntaria	26

CAPÍTULO II BIENES SUBASTABLES INEMBARGABILIDAD

1. Bienes que pueden ser subastados	29
2. Partes indivisas	33
3. Promesa de venta inscrita (ley 14.005)	33
4. Alcance del embargo. Cantidad embargada	34

5. Ampliación del embargo	34
6. Bienes inembargables	35
7. Bienes a nombre del ejecutante	38
8. Provincia de Buenos Aires. Bienes del Estado provin- cial o municipal	39
9. Doctrina de la Corte Suprema de la Nación	39
10. Sede de un obispado	40
11. Inmunidad de ejecución de los Estados extranjeros	41
12. Bien de familia	41
a) Desafectación	43
b) Quiebra	44

CAPÍTULO III
RESPONSABILIDAD DE LOS CÓNYUGES
VIGENCIA DE LAS MEDIDAS PRECAUTORIAS

1. Bienes gananciales. Responsabilidad de los cónyuges	47
2. Constitución de hipoteca sin asentimiento conyugal	49
3. Plazos de vigencia de las medidas precautorias	50
4. Anotaciones provisionales	51
5. Embargo de automotores. Prohibición de salida del país	51
6. Embargo y derecho de retención	52
7. Prescripción de los honorarios del martillero	53

CAPÍTULO IV
EL MARTILLERO
REALIZACIÓN DEL REMATE

1. Reglamentación de la profesión	55
2. Provincia de Buenos Aires	56
3. Designación. Irrecusabilidad	57
4. En la quiebra	57

ÍNDICE GENERAL

15

5. Aceptación del cargo	58
6. Indelegabilidad de su función	59
7. Carácter procesal de su intervención	59
8. Remuneración	60
a) Capital Federal	60
b) Provincia de Buenos Aires	60
9. Aplicación del artículo 77 de la ley 24.441	61
10. Subastas anuladas, suspendidas o fracasadas	61
11. Pérdida de la comisión	63
12. Tareas anticipadas	63
13. Obligados al pago de gastos y honorarios del marti- llo	64
14. Protección penal del acto de subasta	64

CAPÍTULO V

PREFERENCIA PARA EL REMATE

1. Concepto	67
2. Suspensión del remate por pago. Denuncia penal. Prejudicialidad	68
3. Subasta progresiva	69

CAPÍTULO VI

SUBASTA DE BIENES MUEBLES

1. Subasta de muebles y semovientes	71
2. Muebles registrables	72
a) Automotores	72
b) Buques y artefactos navales	73
c) Aeronaves	73
d) Equinos de pura sangre de carrera	73
e) Ganado (marca y señales)	73
3. Pena por la omisión de denunciar el gravamen	73

4. Secuestro	74
5. Venta como libres de muebles embargados	75
6. Cosa mueble robada o perdida	75
7. Acreedor prendario. Reivindicación	76
8. Entrega de los bienes	76
9. Títulos y acciones	77

CAPÍTULO VII SUBASTA DE INMUEBLES

1. Informes previos	79
2. Vigencia de los certificados	83
3. Comunicación a jueces y acreedores	83
4. Acreedores quirografarios	84
5. Alcance de la inhibición	84
6. Efectos de la citación de los acreedores hipotecarios	85
7. Domicilio donde se debe notificar al acreedor hipotecario	86
8. Acreedores hipotecarios. Aumento de la base	87
9. Provincia de Buenos Aires	87
10. Acreedores inhibientes	88
11. Provincia de Buenos Aires. Inhibientes	88
12. Remates posteriores	88
13. Base de la subasta	89
14. Reducción de la base por falta de postores	90
15. Base para la subasta en moneda extranjera	90
16. Designación del martillero. Aceptación del cargo	91
17. Anticipo de gastos	92

CAPÍTULO VIII PUBLICIDAD. LUGAR. FECHA

1. Publicidad	93
---------------------	----

2. Propaganda adicional	94
3. Anticipación de la publicación	95
4. Contenido de los edictos	95
5. Plazo para denunciar defectos de publicidad	97
6. Errores en los edictos	97
7. Lugar de la subasta. Fecha	98
8. Rendición de cuentas	99

CAPÍTULO IX
PAGO DEL PRECIO

1. Dispensa del pago del precio por compensación	101
2. Curso de los intereses en caso de compensación	102
3. En la quiebra	102
4. Compra en comisión	102
5. Código de la provincia de Buenos Aires	103
6. Cesión del boleto. Formas	103
7. Pago del precio	104
8. Hasta cuándo puede el comprador depositar el pre- cio	106
9. Inexistencia del domicilio	106
10. Postor remiso	107
11. Estado de ocupación y pago	108
12. Articulaciones infundadas. Sanción al abogado	108

CAPÍTULO X
SOBRESEIMIENTO

1. Concepto	111
2. Cuando el comprador compensa	114
3. Quiénes pueden sobreseer	115
4. Oportunidad	116

**CAPÍTULO XI
TRADICIÓN Y DESOCUPACIÓN
INDISPONIBILIDAD DE FONDOS**

1. Entrega de la posesión. Tradición	119
2. Desocupación del inmueble. Desalojo de inquilinos y ocupantes	121
3. Desalojo y acción penal pendiente	124
4. El problema de la locación	124
5. Ejecuciones hipotecarias. Improcedencia de la indisponibilidad	126
6. Indisponibilidad de fondos	126

**CAPÍTULO XII
ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN
EN EL REGISTRO**

1. Escrituración	129
2. Levantamiento de medidas precautorias al solo efecto de escriturar	132
a) Inscripción del inmueble	132
b) Provincia de Buenos Aires. Disposición del Registro de la Propiedad para el levantamiento	132
c) Costas	133
3. Inscripción del título	133
4. Requisitos de la documentación para inscribir la subasta	135
5. Reivindicación	136
6. Evicción y saneamiento	137
7. Subasta de buques. Embargo e interdicción de salida	139
8. Automotor no radicado en el país. Interdicción de salida	140

CAPÍTULO XIII
DEUDAS. PRELACIÓN

- 1. Deudas del inmueble. Carácter de la transferencia 141
- 2. Orden de prelación de los créditos 145

CAPÍTULO XIV
NULIDAD DE LA SUBASTA

- 1. Nulidades en general 147
- 2. Distintas clases de nulidades 148
- 3. Plazos 148
- 4. Nulidad de oficio 149
- 5. Provincia de Buenos Aires 150
- 6. Nulidad del acto jurídico por razones de fondo 151
- 7. Nulidad por vicios procesales anteriores 152
- 8. Nulidad de la subasta como acto procesal 153
- 9. Nulidad fundada en la no realización de la subasta 157
- 10. Nulidad por omisiones respecto del tercer remate 157
- 11. Nulidad por falta de citación al tercer poseedor 158
- 12. Validez autónoma de la subasta 158
- 13. Carácter de definitiva de la sentencia anulatoria ... 159

CAPÍTULO XV
LIQUIDACIÓN. PAGO
PRIVILEGIOS Y PREFERENCIAS

- 1. Concepto 161
- 2. Oportunidad 163
- 3. Créditos del fisco, acreedor hipotecario y expensas 163

4. Deudas anteriores a la toma de posesión	164
5. Privilegios	165

CAPÍTULO XVI

LEY 24.441. REMATE EXTRAJUDICIAL

1. Contenido	169
2. Remate extrajudicial	170
3. Letras hipotecarias	171
4. Mora	172
5. Etapa judicial	173
6. Escribano	173
7. Tasa de justicia	174
8. Gastos	174
9. Excepciones	175
10. Lanzamiento	176
11. Remate extrajudicial ordenado por el acreedor	177
12. Necesidad de la sentencia de trance y remate	178
13. Martillero	178
14. Propaganda	179
15. Base	179
16. Compensación	179
17. Notificaciones	180
18. Rendición de cuentas	180
19. Pago del precio	181
20. Tradición	182
21. Derecho de revisión del deudor	182
22. Sobreseimiento	183
23. Reducción del saldo. Ley de desagio	184
24. Artículo 598 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	184
25. Cesión de derechos	187
26. Compra en comisión	187
27. Lanzamiento anterior a la subasta. Inconstituciona- lidad	187
28. Modificaciones al Código Penal	188

APÉNDICE DE MODELOS

Mandamiento. Intimación de pago, embargo y citación de remate	193
Provincia de Buenos Aires. Mandamiento. Intimación de pago, embargo y citación de remate	195
Oficio de embargo de inmueble	197
Edicto (<i>Capital Federal</i>)	199
Edicto (<i>Provincia de Buenos Aires</i>)	200
Boleto de compraventa judicial	201
Rendición de cuentas	202
Mandamiento de posesión	204
Oficio de inscripción de subasta (<i>provincia de Buenos Aires</i>)	205
Testimonio para inscribir subasta (<i>provincia de Buenos Aires</i>)	207

APÉNDICE LEGISLATIVO

LEY 20.266. De los martilleros	211
LEY 24.441. Financiamiento de la vivienda y la construcción (<i>parte pertinente</i>)	225
LEY 25.028. Régimen legal de martilleros y corredores. Reformas. vigencia	234
DECRETO 2080/80. Reglamento de la ley del Registro de la Propiedad Inmueble (<i>parte pertinente</i>)	236
REGLAMENTO para la justicia nacional en lo civil (<i>parte pertinente</i>)	238
LEY 10.973 (<i>provincia de Buenos Aires</i>) De los martilleros y/o corredores públicos. De los Colegios de Mar-	

tilleros y Corredores Públicos. Del ejercicio profesional	243
DISPOSICIÓN 12/04 (<i>Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires</i>)	280
BIBLIOGRAFÍA	283