



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 477/02

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Dolores, 04 de octubre de 2.002.-

REF: “ Proyecto ley, por el cual se remplaza para la venta judicial de bienes , el sistema de subasta por el de licitación bajo sobre cerrado ”.-

Corresp. Expte. D-1.859/02-03

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

UNREGISTERED

LEY

Created by Unregistered Version

ARTICULO 1°: Modifícase el Libro III (Procesos de Ejecución), Título II (Juicio Ejecutivo), Capítulo III (Cumplimiento de la sentencia de remate), del Decreto Ley 7.425/68 (Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires), el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 558: Principio General: La venta judicial de todos los bienes embargados, se efectuará mediante el procedimiento de licitación bajo sobre cerrado, conforme lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo 559: Auto de Venta. Citaciones: Dictada la providencia que ordena la venta de los bienes, le será comunicada a los jueces embargantes y a los acreedores prendarios para que formulen dentro de los cinco días de recibida la notificación las observaciones a que se consideren con derecho. Existiendo acreedores hipotecarios, se los citará para que dentro del quinto día presenten los títulos con los que justifiquen su acreencia. Cumplidos estos recaudos, se ordenará el secuestro de los bienes, si ellos fueron muebles o semovientes.

Artículo 560: Pliego de Condiciones: Una vez practicadas las diligencias enunciadas en el artículo precedente, por secretaría se procederá a proyectar un pliego de condiciones, conforme las constancias obrantes en autos, en el que se deberá expresar la base de venta. Asimismo, se consignarán los siguientes recaudos, conforme la naturaleza del bien, a saber:

- Inmuebles:** Condiciones de dominio, embargos e inhibiciones, valuación fiscal, ubicación del mismo, estado general de conservación, situación ocupacional, informe sobre impuestos, tasas y contribuciones; deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de la propiedad horizontal.
- Muebles registrables:** Condiciones de dominio, gravámenes, embargos e inhibiciones, obrantes en los registros correspondientes, valuación fiscal, estado general de conservación e informe sobre impuestos.
- Muebles o semovientes:** Según sus características, marca, número de serie, estado de funcionamiento y todo otro detalle útil para su caracterización o individualización.

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

En todos los casos, la condición de venta debe ser al contado, y el precio deberá ser íntegramente pagado de conformidad con lo previsto en el artículo 566, con anterioridad a la toma de posesión..

El juez decidirá acerca del contenido definitivo del pliego, pudiendo por resolución fundada incorporar además otros contenidos tendientes a obtener mejores ofertas.

Artículo 561: Edictos: Una vez aprobado el pliego, deberán publicarse edictos por dos (2) días, en el Boletín Judicial y en un diario local del lugar donde se encuentren ubicados los bienes. Si se tratare de un bien de escaso valor, sólo se publicarán edictos en el Boletín Judicial por un (1) día. En ambos casos la última publicación se efectuará con una antelación no menor a cinco (5) días al acto de apertura de ofertas.

Artículo 562: Contenido de los Edictos: Los edictos deberán indicar de modo sucinto, preciso e inequívoco la naturaleza y características de los bienes a enajenar, base de venta y demás condiciones de la operación, plazo dentro del cual pueden formularse las ofertas dirigidas en sobre cerrado al tribunal, y el día y hora en que se procederá a su apertura, circunstancia ésta última que deberá ser notificada al deudor.

Artículo 563: Presentación de Ofertas: Los oferentes deberán presentar su propuesta hasta una (1) hora antes de la fijada para la apertura del acto, siempre en el asiento del juzgado o tribunal y en sobre cerrado, conteniendo nombre y apellido, profesión, edad, estado civil y domicilio real. Tratándose de personas jurídicas, deberá consignarse la razón social, acompañándose copia autenticada de su contrato social o estatutos y de los documentos que acrediten la personería del

firmante. En ambos supuestos se extenderá recibo de su presentación.

En todos los casos se deberá expresar el precio ofrecido en números y letras, acompañándose una garantía de mantenimiento de oferta equivalente al tres por ciento (3%) del precio ofrecido, en efectivo, seguro de caución, fianza o título con respaldo bancario exigible a primera demanda. Asimismo, deberá constituirse domicilio especial dentro radio del juzgado o tribunal, no resultando obligatorio para ello el patrocinio letrado.

El acreedor podrá formular ofertas pudiendo compensar hasta la concurrencia de su crédito, en cuyo caso quedará eximido de ofrecer garantía. Si la oferta fuere mayor deberá añadirse en la oferta la diferencia.

Artículo 564: Apertura del Acto: En el día y hora fijados el juez procederá a la apertura de los sobres conteniendo las ofertas, y en presencia de los oferentes y acreedores que concurran, el secretario verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos supra, descartando las que no los reúnan y firmando cada una de las propuestas. Luego labrará el acta pertinente dejando constancia de todo lo actuado.

En todos los casos el acto de apertura se celebrará en el asiento del juzgado o tribunal, bajo pena de nulidad.

Artículo 565: Adjudicación: La adjudicación debe recaer en la oferta que proponga el precio más alto, debiendo en caso de paridad entre dos o más de ellas, llamarse dentro de los cinco días del acto de apertura sólo a quienes las hayan formulado para que, bajo sobre cerrado mejoren las mismas.

Artículo 566: Pago del Precio: Dentro del plazo de diez (10) días, desde la notificación de la resolución definitiva que apruebe la adjudicación, el oferente debe pagar el precio, depositando el importe en la cuenta de autos y a la orden del juez o tribunal.

Cumplida esta exigencia, el juez debe ordenar que se practiquen las inscripciones pertinentes, y que se otorgue la posesión de lo vendido. Si vencido el plazo el adjudicatario no deposita el precio, pierde tanto su derecho como la garantía de mantenimiento de oferta. En ese caso el juez adjudica a la segunda mejor oferta que supere la base.

Artículo 567: Devolución de Garantías: Una vez efectuado el pago del precio el juzgado o tribunal liberará los fondos o títulos ofrecidos como garantía de oferta, poniéndolos a disposición de quien los haya presentado. A tales efectos y sin que medie petición de parte, deberá extenderse por secretaría la documentación pertinente.

Artículo 568: Licitación Fracasada: En caso de fracasar una licitación, el juez convocará en el mismo acto a una nueva, para la que se reducirá la base a la mitad.

Artículo 569: Venta directa: El juez podrá, a pedido del acreedor, disponer la adjudicación directa de los bienes al mismo cuando por su naturaleza, su escaso valor o el fracaso de otra forma de enajenación lo hicieren posible. En ese caso, el solicitante deberá acreditar sumariamente la conveniencia de este procedimiento y el valor atribuido a los bienes, lo que será resuelto sin sustanciación alguna.

Artículo 570: Preferencia para la Licitación: Si el bien estuviere embargado en diversos procesos seguidos contra el ejecutado, la licitación se realizará en el que estuviere más adelantado en su trámite.

Sin perjuicio de ello, para la imputación de las sumas depositadas deberán respetarse las preferencias o privilegios de los acreedores.

Artículo 571: Sobreseimiento del juicio: Realizado el acto licitatorio, y antes que el oferente haya depositado el precio, el ejecutado sólo podrá liberar los bienes depositando el importe del capital, intereses y costas y una suma, a favor del comprador, equivalente al seis por ciento (6%) del precio.

Artículo 572: Adjudicación de títulos o acciones. Si se hubiesen embargado títulos o acciones que se coticen oficialmente en los mercados de valores o bolsas de comercio, el acreedor podrá pedir que se le den en pago al precio que tuviesen a la fecha de la resolución.

Artículo 573: Inscripción de los Bienes: Tratándose de bienes inmuebles o muebles registrables, se procederá a ordenar la inscripción en los registros correspondientes. En ninguno de los supuestos enunciados resultará necesaria la comparecencia del ejecutado.

Cuando los bienes realizados a través del procedimiento licitatorio fueren muebles o semovientes, el juez ordenará la tradición de los mismos a quien resulte adquirente.

Artículo 574: Levantamiento de Medidas Precautorias: Los embargos e inhibiciones se levantarán al sólo efecto de la inscripción de los bienes en los registros pertinentes, con citación de los jueces que los decretaron. Una vez efectuada la inscripción, se procederá sin más sustanciación al levantamiento definitivo de las medidas, quedando los embargos transferidos al importe depositado conforme lo previsto por el art. 569, último párrafo.

Artículo 575: Exhibición de Títulos: Dentro de los cinco (5) días de ordenada la venta judicial de un bien inmueble o mueble registrable, el ejecutado deberá presentar el título de propiedad del mismo, bajo apercibimiento de obtenerse testimonio a su costa.

Artículo 576: Desocupación de inmuebles: No procederá el desalojo de los ocupantes del inmueble hasta tanto el adjudicatario no deposite la totalidad del precio y se le haya hecho tradición del mismo.

Las cuestiones que se suscitaren con motivo de la desocupación del inmueble se sustanciarán por el trámite de los incidentes.

Artículo 577: Recursos: Son inapelables por el ejecutado, las resoluciones que se dictaren durante la sustanciación del trámite licitatorio, tendiente a la venta judicial de los bienes.

Artículo 578: Subasta: Cuando los bienes a enajenar carezcan de valor corriente en plaza, el juez excepcionalmente podrá, por resolución fundada, ordenar su venta en pública subasta a través de instituciones u organismos especializados. La referida resolución podrá ser apelada por las partes.

Artículo 579: Procedimiento: En la realización de la subasta pública se observarán, en cuanto resulten de aplicación, las disposiciones del presente Capítulo.

Artículo 580: Derogado.

Artículo 581: Derogado.

Artículo 582: Derogado.

Artículo 583: Derogado.

Artículo 584: Derogado.

Artículo 585: Derogado.

Artículo 586: Derogado.

Artículo 587: Derogado.

Artículo 588: Derogado.

Artículo 589: Derogado.

Artículo 590: Derogado.

Artículo 591: Derogado.

Artículo 592: Derogado.

ARTICULO 2°: De forma

Daniel José Filloy
Diputado
Bloque U.C.R.
H.Cámara de Diputados Pcia. de Bs.As.

FUNDAMENTOS

El Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 7425/68), legisla en su Libro III. (Procesos de Ejecución), Título II. (Juicio Ejecutivo), Capítulo III. (Cumplimiento de la sentencia de remate), el procedimiento de realización de los bienes embargados en juicio, estableciendo como mecanismo la subasta pública.

Ahora bien, este sistema que en teoría parecería ser el más apropiado por su publicidad, ha visto vulnerado su espíritu por prácticas nocivas y perniciosas, a través del accionar de las llamadas **"ligas"**, que compran los bienes subastados a precios viles mediante la utilización de métodos reñidos con la moral y las buenas costumbres, y que normalmente consisten en hostigar e importunar a los oferentes a efectos de evitar que hagan posturas que eleven los precios mas allá de los intereses de estas asociaciones de dudosa legalidad, adquiriéndolos en comisión, para luego revenderlos, a veces en el mismo sitio en que se realizó el remate, mediante una operación que en su jerga denominan "revolear el boleto", con el consiguiente perjuicio económico, tanto para el acreedor que puede no ver satisfecho íntegramente su crédito, como para el deudor que generalmente se ve desposeído de sus bienes por un precio insignificante, todo lo cual agravia a la sociedad en su conjunto, vulnerando el valor "justicia" que debe orientar todo el accionar judicial.

Es de destacar que este accionar se ve favorecido por el hecho de que en la práctica jamás asiste a una subasta el magistrado que la ordenó, el secretario, como así tampoco ningún otro funcionario comisionado por el Juzgado o Tribunal.

Lo expuesto hace aconsejable modificar de raíz este sistema que se ha tornado francamente perverso, reemplazándolo por el de **"licitación bajo sobre cerrado"**; siendo oportuno señalar que, si bien es cierto que en más de una ocasión los jueces utilizan el sistema de licitación, no lo es menos que lo hacen de hecho, es decir, sin ninguna norma legal que lo avale expresamente, lo que resulta verdaderamente peligroso, ya que el magistrado al dirimir cada caso debe extraer la solución de la ley, y en defecto de solución expresa, aplicar los principios generales del derecho, pero nunca guiarse por criterios fácticos, que aunque puedan resultar justos en la especie, nos conducen irremediabilmente a la concepción maquiavélica de que el fin justifica los medios.

Resulta francamente curioso el hecho de que sea el artículo 562 del Código Procesal Civil y Comercial, el único que prevé las posturas bajo sobre, acotándolas únicamente a las subastas de muebles que se realicen por intermedio de instituciones oficiales, en los términos que establezcan los respectivas reglamentaciones, cuando precisamente los bienes mas valiosos, como suelen ser los inmuebles, muebles registrables, y los títulos y acciones, se enajenan a través de la subasta pública, con los riesgos que ella implica, ante las prácticas desleales generalizadas descriptas párrafos más arriba.

El sistema que se propicia tiende a desactivar **"las ligas"** a las que se ha hecho referencia "supra", permitiendo de este modo que la venta judicial de bienes recupere la transparencia y pristinidad que nunca debió perder. Asimismo, este procedimiento permitirá dejar constancia de la totalidad de las ofertas formuladas, como así también la identidad de los

oferentes, pudiendo anticiparse, a través de ello a la aparición de nuevas prácticas perniciosas que desvirtúen el espíritu del instituto.

En mérito a lo antedicho, estimamos oportuno instrumentar un sistema de licitación semejante al establecido por la Ley Nacional N° 24.522 (Concursos y Quiebras), en su artículo 205 incisos 3° al 9°.

En otro orden de ideas, corresponde adaptar la legislación procesal a la normativa nacional vigente en materia de instrumentos de pago, en la inteligencia de que la bancarización, mas allá que en nuestro país ha sido instrumentada por razones coyunturales, en las naciones más desarrolladas de América Latina se hace largo tiempo, ya que contribuye al ordenamiento del sistema económico y fiscal.

Created by Unregistered Version

En tal sentido, además del pago en efectivo deben preverse formas bancarias de pago, citándose a modo de ejemplo, cheques certificados contra cuentas corrientes, cheques bancarios cancelatorios, transferencias entre cajas de ahorros, etc.

Por todo lo expuesto a la Honorable Cámara se solicita dé aprobación al anejo proyecto de Ley.

Daniel José Filloy
Diputado
Bloque U.C.R.
H.Cámara de Diputados Pcia. de Bs.As

Se solicita a los Sres. Colegiados nos hagan saber su opinión, comentarios, etc.-

UNREGISTERED

Gracias...

Created by Unregistered Version

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version