

Subastas Judiciales en la provincia del Chubut

***Manual Digital de Capacitación
Dr. Matías Gonzalez
Juzgado de Ejecución - Comodoro Rivadavia***

INDICE

Subastas Judiciales en la provincia del Chubut

1.Introducción	3
2.Marco Normativo y conceptos	4
3. Requisitos previos	5
4.Decreto de subastas	8
5. El martillero	8
6. El edicto	9
7.Con posterioridad al remate	10
8. Perfeccionamiento de la Venta	12
9. Posibles Situaciones Particulares	13
10.Preferencias (Distribución de Fondos)	14

1. Introducción

Las subastas judiciales son una herramienta fundamental en el sistema de justicia, permitiendo la ejecución de sentencias y la satisfacción de créditos a través de la enajenación pública de bienes. Comprender su funcionamiento es esencial para abogados, martilleros, operadores judiciales y cualquier persona interesada en participar en estos procesos.

Le invitamos a utilizar este manual como una herramienta de consulta constante, tanto durante, como después de la capacitación, para consolidar su aprendizaje y resolver dudas.

El objetivo de esta capacitación es brindar una comprensión exhaustiva de las subastas judiciales en la Provincia del Chubut, abordando desde el marco normativo hasta las situaciones prácticas que pueden presentarse. Se busca capacitar a los participantes para que puedan desenvolverse con confianza y eficacia en este ámbito, garantizando la transparencia y legalidad de los procedimientos.

2. Marco Normativo y Conceptos

Marco Legal Fundamental

Las subastas judiciales en la Provincia del Chubut se rigen principalmente por los artículos 569 a 598 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC) de la Provincia del Chubut. Es crucial familiarizarse con estos artículos, ya que establecen las bases y procedimientos para la realización de los remates.

“

Una subasta judicial es un acto procesal mediante el cual un auxiliar de la justicia (martillero público), actuando en representación de un juez, enajena un bien previamente embargado. El propósito de esta enajenación es obtener un producido que permita satisfacer el importe del crédito que dio origen al proceso de ejecución.

”

Elementos Clave de la Definición:

Acto Procesal: Forma parte de un proceso judicial, con reglas y formalidades específicas.

Auxiliar de la Justicia: El martillero público es un profesional habilitado y designado por el juez para llevar a cabo la venta.

Representación del Juez: El martillero actúa bajo la autoridad y dirección del magistrado.

Bien Embargado: El bien a subastar debe haber sido objeto de embargo

Satisfacción del Crédito: El fin último es convertir el bien en dinero para pagar al acreedor ejecutante y, si hubiera remanente, a otros acreedores.

3. Requisitos Previos

Antes de ordenar la subasta de un bien, el juzgado debe asegurarse de que se cumplan una serie de requisitos y se cuente con la documentación necesaria. Estos requisitos varían según el tipo de bien.

REQUISITOS PREVIOS A LA SUBASTA

Antes de ordenar la subasta de un bien, el juzgado debe asegurarse de que se cumplan una serie de requisitos y se cuente con la documentación necesaria.

EN AUTOMOTORES	EN INMUEBLES
- Informe de condiciones de dominio ✓ - Informe de deudas municipales ✓ - Valuación fiscal ✓ - Secuestro del Bien ✓	- Título de Propiedad o Segundo Testimonio Inscripto ✓ - Informe de condiciones de dominio ✓ - Informe de inhibiciones ✓ - Informe de deudas de expensas (Propiedad Horizontal) ✓ - Valuación fiscal ✓ - Constatación del Inmueble: ✓

Powered by genially

Manual de Subastas Judiciales en la provincia del Chubut. ECJ

En Automotores:

1. Informe de Condiciones de Dominio:

- **Propósito:** Acredita la titularidad del vehículo, si existen gravámenes (prendas, embargos), y si hay inhibiciones.
- **Vigencia:** Los informes de condiciones de dominio tienen una vigencia de **60 días**. Es fundamental que esté vigente al momento de la subasta.

2. Informe de Deudas Municipales:

- **Propósito:** Detalla las deudas por tasas, contribuciones, impuestos o multas que recaen sobre el automotor.
- **Vigencia:** Los informes de deuda municipal **no tienen vencimiento** legal, aunque si tienen muchos meses de antigüedad, es conveniente actualizarlos para tener una imagen precisa de la situación.

- **Importante:** Si el pedido de informes de deuda no es contestado por la autoridad municipal, se subasta el bien como libre de **deudas**
3. **Valuación Fiscal:**
- **Propósito:** Establece un valor de referencia para el vehículo, que servirá como base para la subasta.
 - **Obtención:** Generalmente se solicita a la autoridad fiscal provincial o municipal correspondiente.
4. **Secuestro del Bien:**
- **Propósito:** Asegurar la disponibilidad física del automotor para su exhibición y entrega al adquirente.
 - **Procedimiento:** Se realiza mediante mandamiento judicial, a cargo de un oficial de justicia o la fuerza pública.

En Inmuebles:

1. **Título de Propiedad o Segundo Testimonio Inscripto:**
- **Propósito:** Acredita la titularidad del inmueble y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.
 - **Oficio a Escribano:** Si el titular no lo acompaña se ordena obtener un segundo testimonio inscripto a cargo de éste, para lo cual habrá de oficiarse al escribano que intervino en la última operación.
 - **Ley 17.801:** Esta ley determina que **no podrá realizarse ninguna operación de transferencia de inmuebles si no se tiene a la vista el título original o bien el segundo testimonio inscripto.**
 - Es necesario para que los interesados puedan analizar el título de propiedad.
2. **Informe de Condiciones de Dominio:**
- **Propósito:** Similar al de automotores, pero para inmuebles. Detalla la titularidad, gravámenes (hipotecas, embargos) y restricciones (servidumbres, usufructos).
 - **Vigencia:** También tiene una vigencia de **60 días**.
3. **Informe de Inhibiciones:**

- **Propósito:** Verifica si el titular del inmueble tiene alguna inhibición general de bienes que le impida disponer de sus propiedades e identifica a los acreedores inhibientes.
- **Vigencia:** Al igual que el informe de dominio, tiene una vigencia de **60 días**.
- 4. **Informe de Deudas de Expensas (Propiedad Horizontal):**
 - **Propósito:** En caso de inmuebles afectados a propiedad horizontal, es indispensable conocer las deudas por expensas comunes.
 - **Acreditación:** Debe ser suscripto por el administrador del consorcio.
- 5. **Valuación Fiscal:**
 - **Propósito:** Establece un valor de referencia para el inmueble, que servirá como base para la subasta.
 - **Obtención:** Se solicita a la autoridad fiscal provincial o municipal.
- 6. **Constatación del Inmueble:**
 - **Facultad del Juez:** El juez **podrá ordenar la constatación del inmueble** para verificar su estado de ocupación, características y condiciones. Aunque es una facultad, en la práctica es casi una necesidad para que el edicto contenga información veraz sobre el estado de ocupación.

Vigencia de los Informes:

- **Informes de Condiciones de Dominio e Inhibiciones:** Tienen una vigencia de **60 días**.
- **Informes de Deuda Municipal:** No tienen vencimiento legal, pero se recomienda actualizarlos si tienen mucha antigüedad.
- **Falta de Contestación:** Si el pedido de informes de deuda no es contestado, el bien se subasta como si estuviera libre de deudas.

4. Decreto de Subasta

El decreto de subasta es la resolución judicial que ordena la realización del remate y establece todas las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo.

En la presentación interactiva a la que podrá acceder haciendo clic [aquí](#), se enumeran los ítems que debe contener.



5. El Martillero

Una vez designado, el martillero público tiene responsabilidades específicas antes y durante el acto de subasta.



6. El Edicto

El edicto es la pieza clave de publicidad del acto de subasta. Su correcta elaboración y publicación son esenciales para garantizar la transparencia y permitir que los interesados dispongan de toda la información necesaria para participar.

Contenido Obligatorio del Edicto:

1. Identificación del Expediente:

- Nombre del expediente (carátula).
- Juzgado y Secretaría intervinientes.
- Número de expediente.
- Nombres de las partes (se puede pedir que no se publiquen los nombres de las partes por razones de privacidad).

2. Datos del Remate:

- Lugar de la subasta.
- Fecha y hora de realización.

3. Descripción del Bien:

- **Individualización clara:** Ubicación, superficie, matrícula (para inmuebles), estado, características relevantes.
- Para vehículos: marca, modelo, dominio, estado general.

4. Exhibición del Bien:

- Lugar y fechas de exhibición del bien, para que los interesados puedan inspeccionarlo antes del remate.

5. Condiciones de Venta:

- **Modalidad:** "Al contado y al mejor postor".
- **Base:** Se debe indicar la base de la subasta o, si corresponde, informar que es "sin base".
- **Monto y Forma de Pago:** Porcentaje de la seña, comisión del martillero, e indicación de los gastos que debe sufragar el comprador (impuesto de sellos, etc.).
- **Posturas Bajo Sobre:** Si la subasta se realiza con este mecanismo, debe indicarse.
- **Facilidades de Pago:** Si existen, deben especificarse claramente.

6. Estado de Ocupación del Inmueble y Horario de Visitas:

- El edicto debe constar el estado de ocupación del inmueble (ocupado/libre).
- Si está ocupado, se debe informar el horario de visitas para que los interesados puedan conocer la situación real. Esto hace necesaria la constatación previa del inmueble por parte del juzgado o el martillero.

7. Información sobre las Deudas:

- Si el bien se subasta libre de deudas, debe indicarse.

8. Requisitos del Adquirente:

- Si existen requisitos especiales para el adquirente (ej. en zonas de frontera, requisitos de nacionalidad), deben detallarse.

7. Con Posterioridad al Remate

Una vez finalizado el acto de subasta, tanto el martillero como el juzgado y el adquirente tienen una serie de obligaciones y pasos a seguir.

El Martillero	El Juzgado	El adquirente
Dentro del tercer día de realizado el remate, el martillero debe presentar al juzgado:		
1. Resumen de lo Ocurrido Un informe conciso sobre el desarrollo del remate, incluyendo el precio obtenido y el nombre del adquirente.	1. Traslado de la Rendición de Cuentas El juzgado debe correr traslado de la rendición de cuentas del martillero a las partes (actor y demandado) para que puedan expedirse.	1. Tomar Participación El adquirente debe presentarse en el expediente y tomar participación formal en el proceso.
2. Rendición de Cuentas -Acreditar el precio obtenido en la subasta. -Detallar el monto recibido en concepto de seña. -Informar lo percibido en concepto de impuesto de sellos. -Presentar un detalle de los gastos incurridos con las facturas correspondientes, indicando si el dinero fue detráido del valor obtenido. -Acompañar los edictos publicados	2. Aprobación de la Rendición de cuentas y la Subasta Si no hubiere oposición de las partes, el juzgado aprobará la rendición de cuentas y la subasta. En la misma resolución, se intimará al adquirente a depositar el saldo de precio bajo apercibimiento de declararlo "postor remiso" en caso de incumplimiento.	2. Depositar el Saldo de Precio Debe depositar el saldo del precio de la subasta en la cuenta judicial, en el plazo intimado por el juzgado.
3. Boleto de Compraventa -Documento donde se identifique el bien subastado. El valor obtenido en el	3. Librar Oficios Inscriptorios y Levantamiento de Medidas A pedido del adquirente se ordenará el libramiento de oficios inscriptorios al Registro	3. Solicitar Oficios Inscriptorios y Comunicación a Municipalidad -Puede solicitar al juzgado que libre los oficios inscriptorios

remate. -Los datos identificatorios del adquirente. -El domicilio que constituye el adquirente a los efectos procesales.	de la Propiedad Inmueble (o del Automotor) para la inscripción del bien a nombre del adquirente. Se ordenará levantar todos los embargos e inhibiciones que pesen sobre el inmueble y el titular, pero solo a los efectos de escriturar a favor del adquirente. Las deudas se trasladan al producido. Se ordenará mandamiento de toma de posesión y en todo caso de desalojo.	para registrar el bien a su nombre. -También puede solicitar un oficio a la Municipalidad (o autoridad fiscal correspondiente) informando que adquirió el bien en subasta y, por lo tanto, libre de deudas anteriores.
	4.Comunicación a Jueces Embargantes e Inhibientes Se comunicará el resultado de la subasta a todos los jueces que hubieran trabado embargos o inhibiciones sobre el bien.	4.Indisponibilidad de Fondos -El adquirente puede pedir la indisponibilidad de los fondos obtenidos en la subasta hasta tanto logre la inscripción del bien a su nombre, como garantía de su adquisición.



Fallo Relevante:

El fallo “ARRATIVE MARTA MIRIAM C/ BANCO SANTANDER RIO, INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, TORRES PABLO MARCELO y FUENTES RODRIGO S/ Tercería de dominio”

8. Perfeccionamiento de la Venta

El perfeccionamiento de la venta es el momento en que la adquisición del bien en subasta se consolida legalmente, otorgando al adquirente la plena propiedad y posesión. Requiere la concurrencia de tres elementos:

Perfeccionamiento de la Venta



Manual de Subastas Judiciales en la provincia del Chubut.

Inscripción Registral (Inmuebles):

Para proceder a la inscripción registral del inmueble a nombre del adquirente, existen dos vías principales:

1. Designación de Escribano:

- Se designa un escribano público que protocoliza la subasta (es decir, incorpora las actuaciones judiciales relevantes a una escritura pública) y luego inscribe el bien en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Ventaja:** Esta es considerada la **mejor opción** porque los requisitos exigidos para la inscripción registral son complejos, y el escribano es el profesional idóneo para asegurar el cumplimiento de todas las formalidades.

2. **Oficio/Testimonio Emitido por el Juzgado:**

- El propio juzgado libra un oficio o testimonio al Registro de la Propiedad Inmueble con la orden de inscripción.
- **Consideración:** Si bien es una opción compleja, es bastante más económica que la designación de un escribano

Desalojo del Ocupante (Una vez Perfeccionada la Venta):

Una vez perfeccionada la venta y el adquirente ha tomado posesión, si el inmueble está ocupado, puede solicitar el desalojo. Las cuestiones que se puedan plantear al respecto se tramitan como **incidente** dentro del mismo expediente de ejecución, o mediante un proceso separado, dependiendo de la complejidad.

Existen tres posibilidades para el desalojo:

1. **Inmueble Ocupado por el Demandado o su Familia:**
 - Procede el desalojo **sin más trámite**.
 - Puede intimarse al desalojo al momento de realizarse la toma de posesión.
2. **Incidente de Desocupación:**
 - Cuando el inmueble estuviere ocupado por terceros y la ilegitimidad de la ocupación es manifiesta, o las controversias puedan ser resueltas fácilmente con prueba simple.
3. **Proceso Separado:**
 - Cuando se requiera mayor amplitud probatoria para determinar la legitimidad de la ocupación del tercero.

9. Posibles Situaciones Particulares

Durante o después de la subasta, pueden presentarse diversas situaciones que requieren un tratamiento específico.

En la presentación interactiva es posible visualizar estas situaciones.

Haga clic [aquí](#) y podrá visualizar una presentación interactiva con las distintas situaciones que se pueden presentar.

10. Preferencias (Distribución de Fondos)

Una vez que el bien ha sido subastado y el precio ha sido depositado, el juzgado debe establecer el **orden de privilegios** para la distribución de los fondos entre los distintos acreedores. Este orden determina quién cobra primero y en qué medida.

El primer privilegio son los gastos de justicia (incluye honorarios del abogado por labor en segunda etapa). Tiene fundamento en que son gastos realizados en beneficio de todos los acreedores

Orden de Preferencia (Según Mariani de Vidal y normativa aplicable):

Orden	Tipo de Crédito	Observaciones clave
1	Gastos necesarios para conservación del bien	Tienen prioridad absoluta si se acredita que sin ellos el bien se habría perdido.
2	Expensas comunes (propiedad horizontal)	Pueden prevalecer frente al acreedor hipotecario por su función de mantenimiento del inmueble.
3	Créditos fiscales (impuestos inmobiliarios)	No prevalecen sobre una hipoteca inscrita con anterioridad.
4	Hipoteca inscrita	Tiene privilegio especial hasta el monto máximo garantizado, incluye capital, intereses (2 años) y costas.
5	Créditos laborales por mejoras	Pueden surgir si se demuestra mejora del inmueble por trabajos autorizados.
6	Créditos quirografarios	Participan en el remanente luego de satisfechos los privilegios anteriores.

Colección Manuales Digitales de la Escuela de Capacitación Judicial

Subastas Judiciales en la Provincia del Chubut

Dr. Matías González

Juzgado de Ejecución -Comodoro Rivadavia

*Escuela de Capacitación Judicial
Superior Tribunal de Justicia de la
Provincia del Chubut*

escuela@juschubut.gov.ar

