



## TABLA DE CONTENIDO

Sobre la tercera edición	15
Palabras de presentación a la segunda edición	17
Introducción	23
Capítulo 1 Ejecución forzada: embargo y subasta	25
1.1. La voz "subasta"	25
1.2. Del incumplimiento obligacional hasta el título ejecutorio	26
1.3. Ejecución de la sentencia firme	28
1.4. Liquidación	29
1.5. Deuda en moneda extranjera	30
1.5.1. Lineamientos	30
1.5.2. Obligaciones pesificadas en el año 2002: alcance	31
1.5.3. ¿Es constitucional la pesificación?	32
1.5.4. Trámite procesal para el reajuste equitativo	34
1.5.5. C.E.R. vs. reajuste equitativo	34
1.6. Embargo	35
1.7. Ejecución de sentencia y subasta	37
1.8. Ejecución de sentencias contra el Estado	39
1.9. Garantías autoliquidables	42
Capítulo 2 Marco jurídico de la subasta judicial	45
2.1. En el trámite de ejecución de sentencia condenatoria	45
2.2. En el proceso de quiebra	45
2.3. En los procesos sucesorios o de división de cosas comunes	48
Capítulo 3 Vendedor y comprador	53
3.1. ¿Quién vende en la subasta privada?	53
3.2. ¿Quién vende en la subasta realizada en proceso de jurisdicción voluntaria?	53
3.3. ¿Quién vende en la subasta realizada en trámite de ejecución de sentencia?	54
3.3.1. Distintas tesis	54
3.3.2. La posición de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires	55
3.3.3. Consecuencias de la adopción de las diversas tesis	64
3.4. ¿Quién puede comprar?	67
3.5. ¿Puede comprar el ejecutado?	69
3.6. El rol del comprador en el proceso	72
Capítulo 4 Entre la sentencia firme y el dictado del auto de subasta	75
4.1. Quid	75
4.2. Informes sobre impuestos, tasas y contribuciones	75
4.2.1. Importancia ¿debe tributos atrasados el adquirente en subasta?	75
4.2.2. ¿Cuándo el comprador puede verse obligado a responder por las deudas tributarias del inmueble?	79
4.2.3. Tesis según la cual el adquirente en subasta no responde por la deuda tributaria atrasada	82
4.2.4. La posición de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires	84
4.2.5. Certidumbre para los interesados	88
4.2.6. ¿Cómo es el trámite para liberar al adquirente de la deuda tributaria anterior a su toma de posesión?	89
4.2.7. ¿Cómo cobra el Fisco?	90
4.3. Informes sobre expensas (inmuebles sujetos al régimen de la ley 13.512)	92
4.3.1. Importancia ¿debe expensas atrasadas el adquirente en subasta?	92
4.3.2. La posición de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires	95

4.3.3. Tesis según la cual el adquirente en subasta no responde por expensas atrasadas	98
4.4. Informes del Registro de la Propiedad	100
4.4.1. Importancia	100
4.4.2. Vigencia	101
4.4.3. Ausencia de bloqueo registral	103
4.5. Certificado del Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires	104
 Capítulo 5 Auto de subasta	
El auto de subasta	107
5.1. Modelos de autos de subasta	109
5.1.1. Inmueble (ejecución hipotecaria)	109
5.1.2. Inmueble (ejecución común)	115
5.1.3. Inmuebles (quiebra)	119
5.1.4. Mueble	123
5.1.5. Automotor	126
5.1.6. Mueble (quiebra)	129
5.1.7. Automotor (quiebra)	132
 Capítulo 6 El martillero	
6.1. Martillero y corredor	137
6.2. Habilitación	137
6.3. Martillero y subasta	139
6.3.1. Modo de actuación	139
6.3.2. Modo de designación	140
6.3.3. Tiempo de designación	144
6.3.4. Aceptación del cargo	146
6.3.5. Recusación, remoción, renuncia	146
 Capítulo 7 Entre el auto de subasta y el acto del remate	
7.1. Comunicación a jueces embargantes y citación a acreedores hipotecarios	149
7.1.1. Alcance	149
7.1.2. ¿Cuál es el motivo de la citación/comunicación?	150
7.1.3. ¿A qué acreedores embargantes, hipotecarios e inhibientes puede convocar el juez que dispone la subasta?	151
7.1.4. ¿Cómo se practica la comunicación al embargante?	154
7.1.5. ¿Cómo se practica la citación al hipotecario?	156
7.1.6. Falta de citación al hipotecario: subsistencia del gravamen	156
7.1.7. ¿Qué vía procesal debe utilizar el acreedor convocado si pretende cobrar antes que el ejecutante, en función de privilegio especial, o de preferencia procesal derivada de contar con embargo anterior?	161
7.1.8. Posibilidades del acreedor hipotecario citado	163
7.1.9. Reducción de la base	165
7.1.10. El acreedor hipotecario citado y los honorarios del abogado del citante	166
7.2. Mandamiento de constatación	167
7.2.1. Sentido	167
7.2.2. ¿Quién debe diligenciarlo?	168
7.3. Exhibición del título	168
7.4. Fijación de la base	171
7.5. Publicidad y propaganda adicional	174
7.5.1. Funciones de la publicación edictal	174
7.5.2. ¿Acaso no es necesaria la inscripción registral de la subasta para que la transferencia dominial inmobiliaria sea oponible a terceros?	175
7.5.3. Denuncia de lugar y fecha para la subasta. Momento procesal para la publicación edictal	177

7.5.4. Días y forma de publicación de edictos	177
7.5.5. Contenido de los edictos	178
7.5.6. ¿Con qué anticipación deben publicarse los edictos?	181
7.5.7. ¿Qué sucede si se omite la publicación de edictos?	182
7.5.8. ¿Cuándo se paga la publicidad edictal?	182
7.5.9. Propaganda adicional	183
7.5.10. Anticipo para gastos	184
7.6. Autorización para compensar	188
7.6.1. Planteo	188
7.6.2. No puede haber compensación	189
7.6.3. No puede haber confusión	191
7.6.4. La eximición de pago y su fundamento procesal	191
7.6.5. ¿Cuándo se produce la extinción total o parcial del crédito del ejecutante?	193
7.6.6. ¿Cuándo se produce la extinción total o parcial del crédito del ejecutante? (continuación)	195
7.6.7. Existencia de terceros acreedores	197
7.6.8. Compatibilización entre el interés del ejecutante y el de los terceros acreedores	198
7.6.9. Fianzas	200
7.6.10. Oportunidad procesal de la solicitud de eximición de pago	201
7.6.11. Límites para la eximición de pago	202
7.6.12. Recursos	204
7.7. Seña: concepto y funciones; eximición	205
7.8. Preferencia para el remate	206
7.9. Subasta progresiva	209
 Capítulo 8 ¿Cómo se realiza el remate?	
8.1. Desarrollo del acto	213
8.2. Liga de compradores	215
8.3. Boleto de compraventa de subasta	220
8.4. Compra en comisión	222
8.4.1. Concepto	222
8.4.2. ¿Puede comprar en comisión el ejecutado?	225
 Capítulo 9 Frustración de la subasta (suspensión y falta de postores)	
9.1. Suspensión del remate: supuestos	227
9.1.1. Causas relativas al trámite procesal	227
9.1.2. Cumplimiento de la obligación ejecutada	228
9.1.3. Influencia de otros procesos sobre la ejecución	229
9.1.3.1. Tercerías	229
9.1.3.2. Concursos	233
9.1.3.3. Medida de no innovar	239
9.1.3.4. Proceso penal	240
9.1.3.5. Usucapión	244
9.1.4. Circunstancias propias del remate	245
9.1.5. Normativa de emergencia	246
9.2. Remate fracasado por falta de postores	248
 Capítulo 10 Entre el remate y su aprobación	
10.1. Rendición de cuentas	251
10.2. Retención de fondos	254
10.3. Nulidad del remate	256
10.3.1. Encuadre	256
10.3.2. Oportunidad procesal para plantearla	257
10.3.3. Legitimación, trámite y recursos	258
10.3.4. Criterio restrictivo	262

10.3.5. Efectos	263
10.3.6. Casuística	266
Capítulo 11 La aprobación del remate y alternativas posteriores	
11.1. Aprobación del remate	273
11.2. Postor remiso	274
11.2.1. Concepto	274
11.2.2. Plazo para integrar el saldo de precio	274
11.2.3. Facilidades de pago	278
11.2.4. ¿En qué consiste la responsabilidad del comprador culpable?	279
11.2.5. ¿Qué adeuda el postor remiso?	281
11.2.6. Intereses acrecidos	281
11.2.7. ¿Cuáles son las costas aludidas en la parte final del 1er. párrafo del artículo 585 CPCC?	285
11.2.8. ¿Cuál es la vía procesal para elucidar la responsabilidad del adquirente renuente?	286
11.2.9. Recursos	288
11.3. Sobreseimiento de la ejecución	292
11.3.1. Concepto	292
11.3.2. ¿Cómo se sobreseee la ejecución?	293
11.3.3. ¿Cuál es el alcance que cabe dar a los ítems capital, intereses y costas?	295
11.3.4. ¿Cuál es la oportunidad procesal del sobreseimiento?	296
11.3.5. Sobreseimiento vs. postor remiso	297
11.3.6. ¿Puede un tercero sobreseer la ejecución?	298
11.3.7. ¿Entrañan sobreseimiento las alternativas regladas en el artículo 24 de la ley de prehorizontalidad, nº 19.724?	299
11.3.8. ¿Constituye sobreseimiento la posibilidad de compra reglada en el artículo 153 de la ley 19.550?	300
11.3.9. Hallazgo de cosas perdidas	301
11.3.10. ¿Puede oponerse al sobreseimiento el comprador en subasta?	302
11.3.11. ¿Corresponde al comprador el aumento de una vez y media la seña, si estando autorizado a "compensar" no tuvo que pagarla en el acto de la subasta?	303
11.3.12. ¿Es posible el sobreseimiento en las ventas con facilidades de pago?	303
11.3.13. ¿Es recurrible la resolución que recae sobre el pedido de sobreseimiento?	304
11.4. Perfeccionamiento de la transmisión dominial	306
11.4.1. Inmuebles	306
11.4.2. Muebles	312
11.4.3. Automotores	312
11.5. Levantamiento de medidas "al solo efecto de escriturar"	314
11.5.1. Arts. 569 y 584 CPCC Bs. As. y "anotación del auto de subasta"	319
11.5.2. Quid del levantamiento de las medidas	322
11.5.3. Los artículos 569 y 584 del CPCC en las quiebras	325
11.5.4. ¿Y si el adquirente opta por no escriturar?	327
11.5.5. Síntesis	328
11.6. Cesión de derechos	329
11.7. Entrega de la cosa	329
11.7.1. Planteo	330
11.7.2. ¿Cuál es la vía procesal idónea para elucidar las cuestiones relativas a la desocupación y quién el juez competente?	330
11.7.3. ¿Quién puede promover el incidente de desocupación?	331
11.7.4. Tradición de inmueble ocupado	331
11.8. Liquidación	337
11.8.1. Concepto y límites (relación con la cosa juzgada)	337
11.8.2. ¿Qué tasa de interés corresponde aplicar?	342

11.8.3. ¿Cómo se computa la desvalorización monetaria?	348
11.8.4. ¿Cuándo se hace la liquidación?	352
11.8.5. ¿Cómo se llega a su aprobación?	353
11.9. Preferencias y prioridades	357
11.9.1. Clasificación de créditos	357
11.9.2. Costas	359
11.9.3. ¿Qué honorarios, devengados en una ejecución ajena, debe soportar el acreedor hipotecario que se hace parte al solo efecto de la subasta (arts. 100, 2º párrafo, 569 y concs. Cód. Proc.)?	360
11.9.4. ¿Cuál es la prioridad de cobro del fisco?	361
11.10. Retiro de fondos	362
 Capítulo 12 Subasta de derechos y acciones	
12. 1. Posturas	369
12.2. ¿Por qué es jurídicamente posible la subasta de derechos y acciones?	369
12.3. Subasta de créditos	374
12.4. Subasta de derechos y acciones del comprador	376
 Capítulo 13 Subasta de derechos hereditarios	
13.1. Viabilidad	387
13.2. Subasta del derecho hereditario sobre algún bien de la herencia singularmente considerado	388
13.2.1. Universalidad del patrimonio y bienes integrantes	388
13.2.2. ¿Y si en la partición el bien subastado no es adjudicado al heredero ejecutado?	390
13.2.3. ¿Y el pasivo hereditario?	394
13.2.4. Requisitos y procedimiento para la subasta	396
13.2.5. ¿Y si la declaratoria de herederos no estuviera inscripta?	401
13.2.6. ¿Y si directamente no existiera ni el proceso sucesorio en trámite?	402
13.3. Subasta de la parte ideal alícuota que corresponda al deudor en la herencia,	402
 Capítulo 14 Evicción y vicios redhibitorios	
14.1. Evicción	405
14.1.1. Generalidades	405
14.1.2. Subasta de cosas	406
14.1.2.1. Límite del art. 2122 del Código Civil	406
14.1.2.2. Evicción y tercería de dominio	407
14.1.3. Subasta de derechos y créditos	410
14.1.4. Subasta de derechos hereditarios	411
14.2. Vicios redhibitorios	413
14.3. Subasta en procesos sucesorios o de división de bienes comunes	413
 Capítulo 15 La comisión del martillero	
15.1. Régimen jurídico	415
15.2. Posibles supuestos	416
15.3. Subasta realizada satisfactoriamente	417
15.3.1. Base y alícuota	417
15.3.2. ¿Cuándo se fija la alícuota?	419
15.4. Subasta suspendida	421
15.4.1. Subasta totalmente suspendida	421
15.4.1.1. El art. 58 de la ley 10.973	421
15.4.1.2. Base regulatoria para la subasta suspendida	422
15.4.1.3. ¿Transacción como base regulatoria?	425
15.4.1.4. Alícuota para la subasta suspendida	427
15.4.1.5. Subasta suspendida pero luego realizada	429

15.4.1.6. Obligados al pago	431
15.4.1.7. Quiebra	431
15.4.2. Subasta parcialmente suspendida	432
15.4.3. Suspensión y aceptación del cargo	432
15.4.4. Suspensión imputable al martillero	432
15.4.5. Designación anticipada y finalización del proceso antes del auto de subasta	433
15.5. Subasta fracasada por falta de postores	435
15.5.1. Distintos supuestos	435
15.5.2. Pautas arancelarias	437
15.5.2.1. El art. 74 de la ley 10.973	437
15.5.2.2. Alícuota	438
15.5.2.3. Base regulatoria	439
15.5.2.4. Obligados al pago	440
15.5.2.5. Quiebra	440
15.5.3. Subasta parcialmente fracasada	440
15.6. Subasta frustrada por el postor remiso	440
15.7. Subasta anulada	441
15.7.1. Por causas no imputables al martillero	441
15.7.2. Por causas imputables al martillero	443
15.8. Casos con alícuota no inferior al 1% de la base de venta	443
15.9. Percepción	443
15.10. Prescripción	449
 Capítulo 16 Los honorarios del abogado	
16.1. Generalidades	451
16.2. Ejecución de sentencia	452
16.3. Honorarios por la ejecución de sentencia vs. acreedor hipotecario	454
16.4. Transacción	454
 Epílogo	457
Apéndice de normas jurídicas (artículos pertinentes). Código Procesal Civil y Comercial. Ley 7425 y modificatorias	469
CPCC Nación	495
Código Civil de la República Argentina. Ley 340	529
Concursos y quiebras. Ley 24.522	537
Martilleros. Ley 20.266	549
Ley provincial 10.973. Martilleros y corredores públicos	563
Decreto-ley 9122/78	574
Ley 13.406	576
Código Fiscal	582
Consejo de la Magistratura	584
Bibliografía	597