



ÍNDICE GENERAL

Dedicatorias	7
Agradecimientos	9
Modo de citar	10
A modo de Prólogo	11
Abreviaturas	13

CAPÍTULO I LA SUBASTA

1. Introducción	31
2. Concepto y naturaleza jurídica de la subasta.	
¿Acto procesal, sustancial, o híbrido?	34
2.A. La respuesta en la doctrina	34
2.B. La respuesta en la jurisprudencia	37
3. ¿La subasta es una forma derivada u originaria de adquirir el dominio?	38

CAPÍTULO II RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

1. Normas del Juicio ejecutivo	41
2. Aplicación en los demás tipos de juicios	42

CAPÍTULO III EL MARTILLERO

1. Concepto y normas que rigen la actividad	45
2. Naturaleza y límites de sus funciones	48
3. Inscripción. Requisitos	53
4. El Colegio de Martilleros	55
5. Matriculación	56
6. Actuación en sede judicial	57
7. Algunas cuestiones previas a la designación de martillero	61
7.A. Oportunidad	62
7.B. El embargo	63
7.C. Propiedad del bien afectado e individualización	66
7.D. Ubicación del bien a subastar	68
7.E. Vivienda única. Leyes de suspensión de las ejecuciones. Protección de la vivienda en el CCCN	68
7.F. La planilla de liquidación no es un recaudo exigible	71
8. Designación. Sistemas	72
8.1. A propuesta de parte	72
8.2. Por sorteo	74
8.2. A. Procesos concursales	74
8.2. B. Juicios en los que el estado es parte. Ejecuciones fiscales	74
8.2. C. Comunicaciones interjurisdiccionales	80
8.3. Procedimiento de sorteo	83
8.4. Notificación	84
9. Aceptación del cargo y excusación	84
10. Recusación	86
11. Renuncia	87
12. Delegación	87
13. Remoción	89
14. Funciones	91
15. Derechos	93

16. Gastos	93
16.1. Derecho al reintegro	93
16.2. Obligados al pago	95
16.3. Rendición de cuentas. Concepto. Alcance. Trámite. Impugnación. Carga de la prueba	98
16.4. Aprobación. Rubros	101
16.4.A. Gastos de depósito	102
16.4.B. Gastos de traslado	103
16.4.C. Otros supuestos	105
16.5. Cobro	107
16.6. Actualización. Intereses	110
17. Comisión	112
17.1. Concepto. Fundamento. Ley aplicable	112
17.2. Estructura del análisis	114
17.3. Clases y obligados al pago	114
17.3.A. Subasta realizada	114
17.3.B. Subasta fracasada o suspendida	116
a) La comisión ficta	116
b) Procedencia y oportunidad	116
c) Algunas reflexiones adicionales	119
d) Obligados al pago	120
e) La comisión ficta en los procesos concursales	122
17.3. C. Nulidad	125
17.4. Arancel y base económica	125
17.5. Cobro	137
17.6. Prescripción	138
17.7. Recursos. Patrocinio letrado. Fundamentación. Costas	139
17.8. Sanciones. Responsabilidad del martillero y del estado. Fianza	143

CAPÍTULO IV

BIENES SUBASTABLES

1. Modos de realización de los bienes embargados	149
2. Derechos y acciones en general	153
2.A. Derechos y acciones hereditarios. Supuesto de Heredero único. Legado de cosa cierta	155
2.B. Derechos emergentes de un boleto de compraventa. Derechos comprendidos. Vía para obtener la posesión	159
2.C. Derechos posesorios	163
3. Inmuebles (o relacionados)	165
3.A. Bien sujeto a expropiación. Ocupación temporaria. Cooperativa de trabajadores	165
3.B. Bienes en condominio o parte indivisa. Hipoteca	167
3.C. Inmueble alquilado	170
3.D. Usufructo. Frutos. Nuda propiedad	171
3.E. Inmueble adquirido con un crédito del Banco Hipotecario Nacional	173
3.F. Sepulcros. Cementerio privado	173
3.G. Inmueble hipotecado sobre el cual luego se construyó un edificio de departamentos	174
3.H. Inmueble embargado transferido a un tercero durante la ejecución	175
4. Muebles	175
4.A. Automotores	175
a) Falta de coincidencia entre la persona que ejerce la tenencia del automotor y quien detenta su titularidad dominial	176
a.1) Tercero adquirente por instrumento privado no inscripto	176

a.2) Demandado poseedor del vehículo pero inscripto a nombre del anterior titular	178
b) Supuesto en el cual el automóvil se encuentra registrado en condominio y uno sólo de los titulares es demandado	179
4. B. Buques	182
5. Otros supuestos	183
5.A. Bienes gananciales	183
a) Vigencia de la sociedad conyugal	183
b) Indivisión postcomunitaria	184
5.C. Bienes sujetos a control administrativo. Servicio Público. Servicio de radiodifusión	190
5.D. Licencias de taxi	191
5.E. Cuotas sociales de una S.R.L	194
5.F. Participación de un socio colectivo en una sociedad en comandita. Cuota parte de un socio de sociedad colectiva	194
5.G. Bienes sometidos al derecho de retención	194

CAPÍTULO V
**TRÁMITES PREVIOS A LA SUBASTA.
DILIGENCIAMIENTO DE OFICIOS**

197

CAPÍTULO VI
DILIGENCIAS PREVIAS A LA ORDEN DE VENTA

1. Introducción	201
2. Plazo de vigencia	203
3. Bienes inmuebles	204
3.A. Deudas tributarias y de servicios	204
3.B. Expensas comunes	208
3.C. Situación jurídica	209
a) Informes. Anotación preventiva de subasta	209
• Concepto. Importancia. Denominación	209
• Instrumentación	211
• Funcionamiento. Plazos. Caducidad	212
• Efectos	216
• Normativa vigente en otras provincias. Diferencias	217
b) Agregación de títulos	218
c) Base imponible	218
d) Estado de ocupación	219
e) Vivienda única	223
f) Subasta de parcelas en clubes de campo y barrios cerrados	225
g) Derechos posesorios. Ley 9150	227
4. Demás bienes	228
4.A. Situación jurídica	228
a) Embargos y prendas	228
b) Bienes registrables	229
4.B. Secuestro	230
4.C. Cuotas de sociedades de responsabilidad limitada	234
5. Procesos concursales	235
6. Pedido de sala de remates	235

CAPÍTULO VII
ORDEN JUDICIAL DE SUBASTA

1. Petición y resolución. Plazo para su dictado en la subasta electrónica.	
Autorización previa en las ejecuciones fiscales	237
2. Contenido	239
2.A. Día y hora (art. 571, inc. 1°)	239
2.B. Lugar (art. 571, inc. 1°)	241
2.C. Publicidad a realizarse (art. 571, inc. 2°)	246
2.D. Bases para la subasta e incrementos mínimos de ella (art. 571, inc. 3°)	246
a) Inmuebles	247
b) Demás bienes	250
c) Banco Provincia de Córdoba	252
d) Subasta electrónica	252
2.E. Forma de pago del precio y comisión del martillero (art. 571, inc. 4°). Fondo para la prevención de la violencia familiar. Canon en las subastas on line	253
2.F. Subasta progresiva	256
2.G. Ofertas bajo sobre	259
2.H. Funcionario autorizante	260
3. Notificaciones y comunicaciones	263
3.A. Partes	263
3.B. Terceros acreedores	264
a) Acreedores hipotecarios	264
a.1) En general	264
a.2) Banco Hipotecario (BH)	269
a.3) Otros bancos que realicen operaciones similares	272
a.4) Banco de la Nación Argentina	273
a.5) Banco de Córdoba	274
b) Acreedores garantizados con prenda con registro	276
c) Acreedores embargantes	276
• En general	276
• Banco de Córdoba	278
3.C. Otros terceros	280
a) Pagarés hipotecarios o prendarios	280
b) Tercero adquirente del inmueble	280
c) Otros derechos que pesan sobre el inmueble	282
d) Derecho de retención	282
e) Cuotas de sociedades de responsabilidad limitada	282
f) Cónsul extranjero	284
3.D. Notificación omitida o defectuosa	284
3.E. Procesos concursales	288
4. Otros datos	288
5. Recursos	289

CAPÍTULO VIII
PUBLICIDAD DE LA SUBASTA

1. Introducción. Delimitación conceptual. Finalidad. Las nuevas tecnologías	291
2. Clasificación	294
3. Publicidad obligatoria: Edictos	295
3.1. Contenido	296
3.2. Tiempo de publicación	301
3.3. Forma de la publicación y medios de difusión. Forma de la publicación y medios de prensa	303
3.4. Exhibición en el tribunal y en la sala de remates	305
3.5. Nuevas subastas y reducción de publicidad	306

4. Publicidad alternativa o complementaria	306
4.1. Otros medios	306
4.2. Bienes muebles no registrables de escaso valor. La subasta electrónica	307
5. Publicidad suplementaria o extraordinaria	308
6. Inclusión indebida de otros bienes	310
7. Vicios o defectos en la publicación	310

CAPÍTULO IX

PRESUPUESTO DE GASTOS DE PUBLICIDAD Y PLANILLA DE GASTOS

1. Introducción y desarrollo del tema	313
2. Procesos concursales	317
3. Ejecuciones fiscales	317
4. Planilla de gastos	318

CAPÍTULO X

EXIMICIÓN AL EJECUTANTE DE CONSIGNAR

1. Introducción. Fundamento	319
2. Oportunidad y requisitos	320
3. Legitimación. El Banco de Córdoba	322
4. Alcance	323
5. Admisión y efectos	323
6. Impugnabilidad	325
7. Procesos concursales	325

CAPÍTULO XI

SUSPENSIÓN DE LA SUBASTA

1. Introducción	327
2. Clasificación. Legitimación	329
3. Orden de suspensión	329
4. Supuestos	330
4.A. Petición del ejecutado o de un tercero	330
4.B. Petición del ejecutante o de ambas partes	333
4.C. Consecuencia de la admisión de otras peticiones	334
a) Introducción	334
b) Tercería de dominio	334
c) Tercería de mejor derecho a la cosa. Boleto de compraventa. Subasta no inscrita	334
d) Otros supuestos	338
e) Los gastos y la comisión del martillero	341
4.D. Orden de otro tribunal	342
a) Generalidades	342
b) Concurso del ejecutado	344
• Concurso preventivo	344
• Quiebra	346
• Gastos y comisión del martillero	347
c) Fuero de atracción del juicio sucesorio	347
d) Recurso directo	348
e) Revisión	349
f) Acción autónoma de nulidad	350
g) Medida de no innovar	352
5. Disposición oficiosa del tribunal	352

CAPÍTULO XII

ACTO DE LA SUBASTA. POSTURAS. ACTA. COMPRA EN COMISIÓN

1. El acto del remate	355
2. Acta	362
3. Compra en comisión	363
4. El pago	368
5. Regularidad del acto. La liga de compradores. Facultades del encargado de la oficina de subastas judiciales	370
6. Funcionario autorizante	374

CAPÍTULO XIII

FRACASO POR FALTA DE POSTORES

375

CAPÍTULO XIV

OBLIGACIONES DEL MARTILLERO POSTERIORES A LA SUBASTA

1. La comunicación de la subasta.	377
1.A. Introducción.	377
1.B. Concepto y reglamentación.	378
2. Trámites de inscripción de los bienes registrables vendidos y comunicación a los organismos tributarios	379
3. Otras obligaciones	383

CAPÍTULO XV

SUBASTA DE CUOTAS DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

385

CAPÍTULO XVI

APROBACIÓN DE LA SUBASTA

1. Trámite posterior a la subasta	387
2. Resolución sobre la subasta sin impugnaciones	387
2.A. Contenido	387
2.B. Aportes al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos	388
2.C. Necesidad de la aprobación. Importancia del acto	389

CAPÍTULO XVII

CARGAS IMPOSITIVAS DE LA SUBASTA

1. Impuesto de sellos	391
2. Impuesto a la transferencia de inmuebles	393
3. Impuesto al valor agregado	395
4. Tributos sobre inmuebles	397
4.A. Contribución de mejoras	397
4.B. Demás tributos que recaen sobre inmuebles	397
a) Régimen de la ley 22.427 (Expedición del certificado de deuda líquida y exigible para la inscripción de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles)	397
b) El régimen provincial. Sistema originario del Código Tributario	400
c) La reforma del CTP	401
d) La retención. Extensión	403
e) El art. 592 CPC	405
f) Informe de deuda observado	407
• Observación	408
• Oportunidad	408
• Legitimación	409
• Efectos	410

CAPÍTULO XVIII
IMPUGNACION (NULIDAD) DE LA SUBASTA

1. Principios generales en materia de nulidades	413
a) Principio de especificidad	416
b) Principio de trascendencia	417
c) Principio de convalidación	418
d) Principio de conservación	418
e) Principio de protección	419
2. Aplicación de los principios generales a la nulidad de subasta	420
3. Nulidad por vicios de forma y nulidad por vicios sustanciales	422
• Nuestra opinión.	425
4. Criterio con el que debe ser juzgada la nulidad de la subasta. Aplicaciones prácticas del criterio restrictivo. Presunción de regularidad	427
5. Incidente de nulidad de la subasta	429
5.A. Vía procesal	430
5.B. El tiempo: plazo, cómputo y subsanación	430
5.C. Partes en el incidente. Legitimación activa y pasiva	439
a) Las partes	440
b) El martillero	440
c) El comprador-adquirente	441
d) Acreedores del ejecutado	441
e) El tercer poseedor de un inmueble hipotecado	448
f) El ocupante del inmueble subastado	449
g) El ocupante que alega detentar el inmueble subastado <i>animus domini</i>	449
h) Los demás participantes del acto	450
i) El cónyuge del ejecutado	450
j) El heredero forzoso de la esposa del ejecutado	451
k) Otros sujetos interesados	453
5.D. Rechazo liminar. Sanciones procesales	454
5.E. Trámite	456
5.F. Prueba	458
5.G. Resolución	459
5.H. Recursos	460
6. Nulidad de oficio	464
7. Efectos de la declaración de nulidad de la subasta	469
8. Nulidad del proceso declarada con posterioridad a la venta en pública subasta. La situación del tercero adquirente frente a la nulidad declarada por vicios anteriores al dictado de la sentencia	471
8.A. Tesis que propicia la validez de la subasta	471
8.B. Tesis que propicia la nulidad de la adquisición	473
8.G Tesis sustentada por el tribunal Superior de nuestra provincia	475
8.D. Nuestra opinión	478
9. El juicio de conocimiento posterior. La situación del tercero adquirente y el progreso de la demanda en el posterior proceso de cognición	480
10. Causales de nulidad. Análisis jurisprudencial	482
10.A. Nulidad por vicios anteriores al acto de subasta	483
a) Nulidad de la subasta por defecto de publicidad	483
b) Incumplimiento del régimen de visitas anunciado en los edictos. Imposibilidad de acceder al inmueble a subastarse	488
c) Ausencia de liquidación (art. 564, CPC) al momento de practicarse la subasta	489
10.B. Irregularidades ocurridas en el acto de la subasta	490
10.C. Nulidad de la subasta por bajo precio	495

10.D. Nulidad de la subasta por vicios sustanciales	500
a) Incapacidad de derecho de jueces, abogados, fiscales, defensores de menores, procuradores, tasadores y escribanos, para adquirir bienes en subasta judicial (art. 1361, inc. 6°, CC)	501
b) Prohibición de la compra en comisión en las ejecuciones hipotecarias (art. 3936, inc. c), CC)	505
c) Error esencial sobre la cosa vendida	508
d) Remate de inmueble que no pertenece al ejecutado	510
e) Adquirente de un bien sobre el cual pesa un embargo	512
f) Remate de cosa accesorio de un inmueble (sementera o cosecha pendiente) como integrante de la cosa principal	514
10.E. Nulidad por inobservancia de los efectos que produce la apertura del concurso preventivo o la declaración de quiebra del ejecutado	515

CAPÍTULO XIX PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA

1. Pago del precio	521
1.A. Firmeza del auto aprobatorio y orden de pagar el saldo	521
1.B. Requerimiento y forma de pago	522
1.C. Depósito e intereses	523
1.D. Cumplimiento de pago	525
1.E. Adquirente Banco de la provincia de Córdoba.	526
2. Entrega de los bienes y de la posesión	527
2.A. Entrega de los bienes y de la posesión	527
• Introducción	527
2.B. Pago de contado. Posesión de bienes muebles	528
2.C. Pago diferido. Posesión de inmuebles	529
a) Inmuebles desocupados	532
b) Inmuebles ocupados por el ejecutado	532
c) Inmuebles ocupados por terceros	533
• Locatarios. Poseedores	533
2.D. Otros supuestos particulares	536
a) Subasta de derechos y acciones emergentes de boleto de compraventa	536
b) Subasta parte indivisa	536
c) Subasta nuda propiedad	537
d) Invocación del derecho real de habitación del cónyuge supérstite	538
2.E. Vía procesal para obtener la posesión y competencia	538
2.F. A modo de cierre	540
3. Inscripción registral y cancelación de gravámenes	542
3.A. Inscripción de bienes registrables	542
3.B. Inscripción de inmuebles. La comunicación de subasta. El oficio de inscripción	543
3.C. Cancelación de gravámenes	547
3.D. Orden de cancelación	547
3.E. La cuestión de la caducidad de la comunicación de subasta	548
a) Planteo del problema	548
b) El régimen anterior	549
c) Las soluciones que se postularon al amparo del régimen anterior	550
d) El sistema actual. Prescripción	553
e) Críticas al sistema actual	554
f) Reflexiones iniciales acerca del nuevo régimen del CCCN	556
3.F. Observaciones registrales al trámite de inscripción. La insistencia judicial	558
3.G. Régimen federal y de los Códigos que siguen al CPCCN	558
3.H. A modo de conclusión	560

4. Cesión de los derechos del adquirente	561
4.A. Formalidades, cargas tributarias y cuestiones registrales	566
4.B. El supuesto de la ejecución hipotecaria	567

**CAPÍTULO XX
POSTOR INCUMPLIDOR**

1. Normativa aplicable y subastas comprendidas	569
2. Responsabilidad del comprador remiso	571
2.A. Fundamento	571
2.B. Extensión	571
2.C. Destino de los fondos	574

**CAPÍTULO XXI
SUBASTA ELECTRÓNICA**

1. Introducción	577
2. Escenario en el que se inserta la subasta electrónica	578
2.A. Tendencia creciente al uso de las nuevas tecnologías en el ámbito provincial	578
2.B. Las dificultades de la etapa de ejecución y de la subasta en sí misma	579
3. La instrumentación legal del sistema en la provincia de Córdoba. La situación en Buenos Aires	581
4. Fundamentos	583
5. Estructura normativa del Reglamento	584
6. Ámbito de aplicación	584
7. Intervención del martillero	589
8. El registro de postores	589
9. Trámite	591
9.A. Diligencias previas	593
9.B. Orden de subasta	595
• Plazo para su dictado	595
• Lugar del remate	596
• Fecha del remate	597
• Base y monto incremental	597
9.C. Notificación de la orden de remate	597
9.D. Registro de la subasta en el Portal	598
9.E. Eximición de consignar	598
9.F. Publicidad	598
• Introducción	598
• Publicidad obligatoria y adicional	600
9.G. Realización del remate	601
• Duración	601
• Comienzo y desarrollo del acto	601
• Prohibición de la compra en comisión	602
• Cierre del acto	603
• Acta	603
9.H. Pago del precio	603
• El canon y la comisión por el uso del sistema "dineromail"	603
• Plazo	604
• Medios de pago	605
9.I. Subasta desierta	606
9.J. Aprobación y entrega de los bienes	606
10. Suspensión, aplazamiento, anulación o cancelación de la subasta	607
11. Postor remiso	608
12. Conclusiones	609

CAPÍTULO XXII
REMATES ESPECIALES

1. Bienes secuestrados en causas penales (ley 7972)	611
1.A. Cosas a las que se aplica	611
1.B. Trámite	613
1.C. Subasta	614
2. Cosas perdidas (ley 8078)	615
2.A. Cosas a las que se aplica	615
2.B. Competencia	615
2.C. Trámite	615
a) Reglas generales	615
b) Propietario individualizado	616
c) Propietario no individualizado. Subasta	617
d) Incidentes	618

APÉNDICE LEGISLATIVO

I - NORMAS NACIONALES

• Ln. 20.266 (LM) - Ley de Martilleros	619
• Ln. 22.427 - Inmuebles, Constitución o transferencia de derechos reales. Inscripción	626

II - NORMAS PROVINCIALES

• Lp. 7191 (LMP) - Ley de Martilleros de la Provincia de Córdoba	628
• Lp. 7972 - Bienes Secuestrados en Causas Penales	657
• Lp. 8078 - Bienes muebles perdidos	659
• Lp. 8102 - Ley de Municipios (Parte pertinente)	662
• Lp. 8550 - Automotores secuestrados en causas penales	662
• Lp. 9505 (Parte pertinente) Creación del fondo para la prevención de la violencia familiar	663
• Dp. 2.115/ 92 - Inscripción de Martilleros para Ejecuciones Municipales	666
• Decreto N° 480/14 (B.O.C. 29.05.2014)	666

III. RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

• Resolución general N° 4/2015. Reglamento Registral. Normativa Técnico Registral	667
---	-----

IV. ACUERDOS REGLAMENTARIOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CÓRDOBA

(Se han re-producido sólo los más importantes.

El resto puede consultarse en: www.justiciacordoba.gob.ar)

• N° 5, Serie «B», 5/8/1986 ((Normas para embargos, secuestros y remates judiciales)	756
• N° 5, Serie «B», 10/4/1990 (Reglamentación actuación martilleros y tasadores)	758
• N° 1, Serie «B», 11/2/1997 (Sanciones a martilleros y tasadores)	759
• N° 500, Serie «A», 29/06/1999 (Diligencias a cumplir por Oficial de Justicia-Juez de Paz de otra jurisdicción territorial)	761
• N° 29, Serie «B», 11/12/01 (Edictos. Libre elección del diario)	763
• N° 1, Serie «B», 19/02/2002 (Edictos. Sorteo. Juzgados concursales)	763
• N° 259, Serie «C», 20/11/12 (Subasta electrónica-Licitación)	764
• N° 121, Serie «B», 1/7/2014 (Aprobación del «Reglamento de la Subasta Judicial Electrónica de bienes muebles no registrables»)	770
• N° 122, Serie «B», 02/09/2014 (Subasta electrónica-Puesta en funcionamiento)	779
• N° 1233, Serie «A», 16/9/14 (Oficina de subastas judiciales)	783
• N° 124, Serie «B», 7/10/14 (Remisión planillas de subasta a A.F.I.P.)	790
• N° 133, Serie «B», 03/11/15 (Publicidad de todas las subastas en el Portal)	792

BIBLIOGRAFÍA	795
ÍNDICE TEMÁTICO	801
ÍNDICE NORMATIVO	813
• Nacionales	813
• Provinciales	821