

**TORIBIO ENRIQUE SOSA**

# **SUBASTA JUDICIAL**

**3ª EDICIÓN  
AMPLIADA Y ACTUALIZADA**



**LIBRERÍA  
EDITORIA  
PLATENSE** La Plata, 2009

## 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	
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	
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	
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

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. Señal: concepto y funciones; eximición.....	205
7.8. Preferencia para el remate.....	206
7.9. Subasta progresiva.....	209
<b>Capítulo 8</b>	
¿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
<b>Capítulo 9</b>	
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

<b>Capítulo 10</b>	
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
<b>Capítulo 11</b>	
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 sobresee 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, n° 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 señal, 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”.....	314
11.5.2. Quid del levantamiento de las medidas.....	319
11.5.3. Los artículos 569 y 584 del CPCC en las quiebras.....	322
11.5.4. ¿Y si el adquirente opta por no escriturar?.....	325
11.5.5. Síntesis.....	327
11.6. Cesión de derechos.....	328
11.7. Entrega de la cosa.....	329
11.7.1. Planteo.....	329
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?.....	364
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 inscrita?.....	401
13.2.6. ¿Y si directamente no existiera ni el proceso sucesorio en trámite?.....	402
13.3. Subasta de la parte ideal alicuota 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 alicuota.....	417
15.3.2. ¿Cuándo se fija la alicuota?.....	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. Alicuota 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
<b>Capítulo 16</b>	
<b>Los honorarios del abogado</b>	
6.1. Generalidades.....	451
6.2. Ejecución de sentencia.....	452
6.3. Honorarios por la ejecución de sentencia vs. acreedor hipotecario.....	454
6.4. Transacción.....	454
Epílogo.....	457
<b>Apéndice de normas jurídicas (artículos pertinentes)</b>	
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