

Voces: SUBASTA ~ SUBASTA PUBLICA ~ PROVINCIA DE BUENOS AIRES ~ CIENCIA Y TECNOLOGIA ~ TECNOLOGIA DE LA INFORMACION ~ SISTEMA INFORMATICO ~ BIEN MUEBLE ~ PODER JUDICIAL ~ ADJUDICACION AL MEJOR POSTOR ~ DESIGNACION DEL MARTILLERO ~ MARTILLERO ~ POSTOR ~ NOTIFICACION POR EDICTOS ~ GASTOS DEL REMATE ~ PUBLICIDAD DEL REMATE ~ POSTOR REMISO ~ INTERPRETACION DE LA LEY ~ ACORDADA ~ SUPREMA CORTE DE BUENOS AIRES

Título: La subasta judicial electrónica en la provincia de Buenos Aires (según la ley 14.238 y el Ac. 3604/12 de la Suprema Corte provincial)

Autor: Sosa, Toribio Enrique

Publicado en: LLBA2013 (octubre), 929

Cita Online: AR/DOC/2539/2013

Sumario: 1. Subasta: concepto, clases. — 2. Los problemas actuales de la subasta judicial. — 3. La solución a través de la tecnología: la subasta electrónica. — 4. Características novedosas de la subasta electrónica bonaerense. — 5. Comparación con la subasta judicial tradicional. — 6. El depósito en garantía, en vez de la seña. — 7. ¿Exención del depósito en garantía? — 8. Publicidad virtual. — 9. Registración como postor, en general. — 10. Acreditación a la subasta, en particular. — 11. La puja virtual. — 12. Lo que antes sucedía en el acto del remate y, con la subasta electrónica, ya no. — 13. La rendición de cuentas del martillero. — 14. El informe de la seccional del RGSJ. — 15. La aprobación del remate y el pago del precio. — 16. La situación del postor remiso. La reserva de postura. — 17. Conceptos nuevos, herramientas nuevas, nuevos y renovados protagonistas. — 18. Los honorarios del martillero.

1. Subasta: concepto, clases

La subasta es un procedimiento para vender un bien en el que se busca el mayor precio posible a través de una puja de ofertas.

También es un procedimiento para comprar un bien en el que se busca el menor precio posible a través de una puja de ofertas: se la denomina subasta inversa o "bajasta" (método utilizado por el Estado para sus compras a través de licitaciones públicas).

Hay tradicionalmente cuatro tipos de subasta que se utilizan para la asignación de un bien:

* 1. Subastas de primera oferta sellada, en el que los concursantes ponen su oferta en un sobre cerrado y, todos al mismo tiempo, se la entregan al subastador. Los sobres se abren y el concursante con la oferta más alta gana, pagando un precio igual a la cantidad exacta ofrecida.

* 2. Subastas de segunda oferta sellada, en el que al igual que en el anterior, los ofertantes entregan simultáneamente un sobre cerrado con la oferta. Los sobres se abren y la persona con la oferta más alta gana, pagando un precio igual al importe exacto de la segunda oferta más alta.

* 3. Subasta de oferta ascendente (subasta inglesa), en el que el precio es constantemente elevado por el subastador a petición de los ofertantes, los cuales van abandonando a medida que el precio se vuelve demasiado alto. Esto continúa hasta que queda sólo un postor que gana la subasta al último precio.

* 4. Subasta de oferta descendente (subasta holandesa), en el que el precio comienza a un nivel suficientemente alto para disuadir a todos los licitadores y se reduce progresivamente hasta que un ofertante indica que está dispuesto a comprar al precio actual.

Desde un punto de mira exclusivamente económico, como en toda venta, en la subasta se enfrentan dos intereses: el del vendedor que tiende a conseguir un precio mayor al del valor de la cosa y el del comprador que aspira a conseguir un precio menor al del valor de la cosa. En la diferencia buscada por cada quien, está la ganancia apetecida por cada uno; en el promedio o equilibrio estaría el precio "justo".

La utilidad del postor en una subasta es igual a su estimación del valor de la cosa menos el valor de su oferta, de modo que, para que pueda existir utilidad para él, su estimación del valor de la cosa tiene que ser mayor que su oferta. Según la lógica económica ningún postor estará dispuesto a ofrecer más de lo que estima

que vale la cosa, ni siquiera lo mismo que vale la cosa, sino menos de lo que estima que vale la cosa: la oferta máxima posible del postor debería ser menor que su estimación del valor de la cosa. En la diferencia anida la ganancia.

Pero, para optimizar su ganancia, todo postor estará dispuesto a ofertar lo menos posible, incluso por debajo de su oferta máxima posible: ¿por qué pagar lo que está dispuesto a pagar de máxima, si pagando menos que eso podría comprar igual?

Entonces hasta aquí tenemos tres conceptos:

- a) estimación del valor de la cosa: es lo que vale la cosa para cada postor;
- b) máxima oferta posible: es menor que la estimación del valor de la cosa, tanto menor como la ganancia que espere conseguir el postor si resulta comprador;
- c) mínima oferta posible: es menor que la estimación del valor de la cosa y que la máxima oferta posible, ampliando el margen de ganancia del postor si resulta comprador.

Entonces, la pregunta que podría hacerse el vendedor es, ¿de todas las clases de subasta, cuál es la que alienta al postor a ofrecer más? ¿Cuál es la que alienta al postor incluso a ofrecer una cantidad mayor que su oferta máxima posible, es decir, una cantidad que tienda a coincidir con la estimación del postor acerca del valor de la cosa?

De todas las clases de subasta, la única que alienta a que el postor ofrezca una cantidad mayor que su máxima oferta posible, incluso una cantidad que coincida con su estimación del valor de la cosa, es la subasta de segunda oferta sellada: ningún oferente sabe lo que el otro ofrece, pero lo que sí saben todos los oferentes es que, el que gana, va a pagar menos que el importe de su oferta, va a pagar el importe de la segunda oferta y, allí, en la diferencia entre su oferta ganadora y la segunda oferta estará la ganancia.

Todas las demás clases de subasta lo más que alientan es a que cada postor haga su máxima oferta posible, siempre por debajo de su estimación del valor de la cosa.

Pero:

- en la subasta de primera oferta sellada, ninguno de los postores al momento de realizar su oferta sabe cuánto ofrecen los demás:

- en la subasta holandesa, ninguno de los postores sabe cuál es la máxima oferta posible de los demás y, cuando sepan la primera postura de alguno de ellos, es tarde para todos los demás: el primer postor será el adjudicatario.

- en la subasta inglesa, ninguno de los postores sabe cuál es la máxima oferta posible de los demás, pero todos los postores pueden ir ajustando poco a poco sus ofertas a medida que todos van exteriorizando las suyas, así hasta que abandonen la puja todos quienes hubieran realizado su máxima oferta posible y no estén dispuestos a superar la última oferta realizada por el —entonces— mejor postor.

Nuestra subasta judicial tradicional está diseñada sobre la base del esquema de la subasta inglesa, pero, para su óptimo funcionamiento, la puja debe ser libre y transparente y, a través de una adecuada publicidad, debe procurarse la mayor afluencia posible de interesados en ofertar.

2. Los problemas actuales de la subasta judicial

La subasta judicial ha venido atravesando algunos importantes inconvenientes que se han agravado en los últimos tiempos.

Por un lado, la intervención de las "ligas de compradores", enturbiando la transparencia no sólo del acto mismo del remate, sino el antes y el después del remate, apelando a las siguientes artimañas, entre otras:

- a) Antes del remate, tomando contacto con martilleros, abogados o partes inescrupulosas, para ofrecerles sus servicios por cierta suma de dinero, a cambio de influir durante la puja —amedrentando a los legítimos oferentes— para asegurar un precio de adjudicación muy bajo que acaso le permita al deudor recuperar el bien subastado a través de un testaferrero o a otras personas comprarlo muy barato para revenderlo luego a valores de

mercado. El mismo modus operandi también para comprar la propia liga y luego revender.

b) Durante el acto del remate ejerciendo todo tipo de presión a los concurrentes al acto, físicas o psicológicas, para intimidarlos y así disuadirlos de ofertar.

c) Luego del remate, planteando nulidades al sólo efecto de dilatar el momento del pago del precio, tiempo durante el cual localizar un comprador a valor venal, si no lo hubieran conseguido ya con anterioridad.

Por otro lado, en la subasta tradicional, una vez terminada la puja y determinado el mejor postor, en el mismo acto se labra el acta que da cuenta de la adjudicación (mal llamado "boleto") y el adjudicatario debe desembolsar, allí mismo, algunas sumas de dinero, como la seña, o el precio mismo, la comisión del martillero, etc.. En momentos en que una de las más acuciantes inquietudes sociales es la inseguridad, se comprende que no es precisamente estimulante la sola idea de tener que concurrir al lugar del remate portando encima relativamente importantes sumas de dinero.

Por fin, la inoperancia de algunos órganos jurisdiccionales, que no toman conciencia de su rol como servicio de justicia (art. 114.6 Const. nac.) y, vistos desde afuera, hasta se los puede considerar cómplices inertes de todos esos males, sin atinar a hacer nada (o muy poco) por intentar contrarrestarlos [\(1\)](#).

En tales condiciones, con sobrada razón el público se disuade de participar en subastas judiciales, cometido que podría decirse que ha quedado prácticamente librado a la aventura tipo far west protagonizada por — mientras se mantengan en el bando de los "buenos"— corajudos y expertos inversionistas.

3. La solución a través de la tecnología: la subasta electrónica

Para recuperar los valores de transparencia, seguridad y plena difusión de la información relevante, aparece en el horizonte la subasta electrónica.

En la subasta electrónica, la puja para encontrar el mejor precio se realiza por medio de Internet en una sala virtual [\(2\)](#), a través de un programa que proporciona automaticidad y seguridad.

Como ventaja adicional, Internet garantiza una mucho más rápida y mayor difusión, aumentando la chance de una mayor participación de interesados a distancia —se puede ofertar desde la propia computadora, en cualquier lugar del mundo— y, ergo, una mayor chance de obtener mejores precios en beneficio del deudor ejecutado —cuanto mejor precio, más pasivo podrá cancelar y hasta quedarle tal vez algún sobrante—, del acreedor ejecutante y hasta de terceros acreedores.

La ley 14.238 (B.O. del 25/1/2011) ha introducido la subasta electrónica en el ámbito bonaerense, cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, fundamentalmente a través del art. 562 CPCC, que dice así [\(3\)](#):

Subasta electrónica, régimen general. Cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, el Juez dispondrá la realización de una subasta electrónica, proceso interactivo de búsqueda de precio, mediante la puja simultánea entre distintos postores, realizada a través de Internet, mediante un programa automatizado revestido de adecuadas condiciones de seguridad, cuya información se transmite y procesa por medios electrónicos de comunicación, en las condiciones que fije, que deberán indicarse en los edictos y, en su caso, en la propaganda.

A esos efectos, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires reglamentará la subasta prevista en este artículo, estando autorizada a delegar en las Cámaras de Apelaciones la implementación del sistema. Habilitará una página web con características de seguridad apropiadas y funcionalidad adecuada a la realización de la subasta electrónica, la que podrá ser utilizada en todos los Departamentos Judiciales. También establecerá los criterios y procedimientos para que el público en general pueda inscribirse en un registro de postores, que estará abierto de forma permanente, garantizando la seriedad y eficacia de la subasta, así como la sencillez y economía de recursos.

Se podrá exigir el empleo de firma electrónica o de firma digital para validar las ofertas realizadas y/o para la suscripción del boleto de compraventa.

Cuando la naturaleza o significación económica del bien a subastar lo ameriten, el Juez, mediante resolución fundada, podrá disponer como condición para la realización de ofertas válidas, que el postor deposite previamente en garantía hasta el cinco por ciento (5%) del valor de la base, o una suma razonable cuando no

hubiere base. Cuando la subasta fuere de bienes registrables el depósito previo en garantía tendrá carácter obligatorio. Los depósitos de quienes no resultaren ganadores serán reintegrados de manera inmediata, excepto que el oferente solicite su reserva a efectos de lo normado en el artículo 585, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial. Dichos fondos no podrán ser gravados por impuesto o tasa alguna.

Los bienes tanto muebles como inmuebles serán adjudicados al mejor postor que supere la base fijada judicialmente. La subasta se realizará de manera automatizada en Internet, durante un período de 10 días, finalizando la misma en un día y hora determinado, que recibirá adecuada publicidad. Durante todo ese período se recibirán las ofertas, las que serán públicas para permitir la puja permanente, adjudicándose el bien al postor que hubiera efectuado la oferta más alta, mediante un programa que enviará automáticamente una comunicación al ganador. Esta información figurará en la página web, como asimismo la totalidad de las ofertas realizadas durante el período de la subasta, indicando monto, día y hora de su efectivización.

En caso de no haberse fijado base y cuando la importancia del bien lo amerite, el Juez podrá fijar un precio de reserva por debajo del cual no se adjudicará el bien.

Se permitirá el empleo de medios de pago electrónicos o la transferencia electrónica de fondos, tanto para integrar la garantía referida en este artículo, cuando corresponda, como para abonar la postura que resultare ganadora de la subasta.

Por fin, en virtud de expresa delegación que ese precepto efectuó en la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires (en adelante, SCBA), este organismo reglamentó minuciosamente el art. 562 CPCC —texto según ley 14.238—, a través del Acuerdo Extraordinario 3604/12 (4).

Superadas ya las fases de consagración legislativa (ley 14.238) y de reglamentación (Ac. 3604/12 SCBA), actualmente se está transitando por la etapa de implementación, a través de la Subsecretaría de Tecnología Informática de la SCBA, cuya competencia específica en la materia consiste en efectuar todas las tareas necesarias a fin de posibilitar el cumplimiento de todos los requisitos normativos y para garantizar la disponibilidad y accesibilidad de los sistemas que permitan la realización de las subastas electrónicas "las veinticuatro horas durante todos los días del año" (arts. 46 y 47 Ac. 3604/12 SCBA).

Cabe acotar que mientras tanto no se encuentre definitivamente implementado el procedimiento de subasta electrónica, las subastas judiciales se continuarán realizando mediante el sistema tradicional (art. 3 ley 14.238).

4. Características novedosas de la subasta electrónica bonaerense

Desde un golpe de vista rápido y global, puede percibirse la aparición de conceptos nuevos (precio de reserva, depósito en garantía, reserva de postura, postura máxima secreta, tiempo de extensión, etc.), de herramientas nuevas (firma electrónica, medios de pago electrónicos), de nuevos "sujetos" protagonistas (el Registro General de Subastas Judiciales (en adelante, RGSJ) y sus seccionales departamentales) y de viejos "sujetos" protagonistas con posibilidades, roles o funciones diferentemente contorneadas o definidas si se las compara con la subasta tradicional (los martilleros, las personas autorizadas a participar en subastas electrónicas, las personas acreditadas a una subasta en particular, el público anónimamente en general).

Lo desarrollaremos brevemente a continuación.

5. Comparación con la subasta judicial tradicional

El siguiente cuadro ilustra las alternativas más destacadas de la subasta judicial tradicional (5):

Primera aproximación tranquilizadora: ese esquema básicamente se mantiene para la subasta electrónica, nada más que con ciertas modificaciones.

¿Cuáles modificaciones?

Las siguientes:

a) Entre el auto de subasta y el acto del remate:

(i) No más gestión para exención de pago de la seña, sí acaso para exención del depósito en garantía (infra 6- y 7-);

- (ii) Realización de publicidad virtual (infra 8-);
- (iii) Registración como postor (infra 9-);
- (iv) Acreditación del postor a la subasta (infra 10-).

b) En el acto del remate:

- (i) La forma de la puja: virtual, no presencial; automática, sin la dirección del martillero (infra 11-);
- (ii) Ausencia pago alguno (del depósito en garantía, del precio, de la comisión del martillero, etc.; infra 12.1.);
- (iii) En la subasta mobiliaria, no hay entrega de la cosa (infra 12.3).

c) Luego del acto del remate:

- (i) Presentación en el juzgado o tribunal, de un acta especial confeccionada por el martillero (infra 13);
- (ii) Presentación en el juzgado o tribunal, de un informe de la seccional del RGSJ (infra 14);
- (iii) Realización, en el juzgado, de un acta de adjudicación de los bienes registrables subastados (infra 12.2).

Ya sabiendo cuáles son y en qué momento operan, sólo nos queda analizar todos esos cambios a continuación.

6. El depósito en garantía, en vez de la seña

Tratándose de subastas de inmuebles, era (y todavía es) usual que en el auto de venta se indicara (se indique) que el adjudicatario, en el acto del remate, debía pagar una seña, equivalente a cierto porcentaje del precio de adjudicación.

Como el precio de adjudicación no puede saberse al tiempo del auto de subasta, porque sólo se llega a conocer luego de finalizada la puja durante el acto del remate propiamente dicho, antes de finalizado el acto del remate no puede conocerse con precisión y exactitud el importe de la seña, situación que dificulta prever cuánto dinero en efectivo es necesario llevar para pagar la seña en caso de resultar adjudicatario.

Con la misión de reemplazar esa seña de importe indeterminado y de necesario pago ni bien finalizada la puja en el mismo acto del remate, para la subasta electrónica el art. 562 CPCC prevé, en reemplazo de la seña [\(6\)](#), un depósito en garantía previo al inicio de la puja.

Ese depósito en garantía aparece reglado de la siguiente forma:

a) es obligatorio cuando se disponga la subasta de bienes registrables; si no se trata de bienes registrables, el juez de la subasta a través de resolución fundada puede disponer que se realice un depósito en garantía de todos modos (art. 562 cód. proc.);

b) equivale al 5% de la base y, cuando no la hubiere (v.gr. cosas muebles, art. 558.1 cód. proc.), debe ser cuantificado en una suma razonable (v.gr. el 5% del precio de reserva si se lo estipulara, ver art. 562 anteúltimo párrafo cód. proc.);

c) según la ley, debe efectivizarse el depósito en garantía antes del inicio del acto del remate "[...] como condición para la realización de ofertas válidas [...]" (ver art. 562 cód. proc.), pero según el Ac. 3604/12 SCBA sin el cumplimiento del depósito en garantía ni siquiera puede el interesado acreditarse para participar en la subasta electrónica lo que de suyo le va a impedir lisa y llanamente actuar como oferente y desde luego ofertar (art. 22), es decir, para el Ac. 3604/12 la falta de depósito previo no impide hacer "ofertas válidas", más radicalmente impide "ser oferente" y por supuesto hacer cualquier clase de "oferta";

d) como la realización del depósito en garantía forma parte del trámite de registración para participar de cada subasta en particular en que ese depósito es exigido y como esta registración debe efectuarse al menos 3 días antes del día fijado para el inicio de la puja cibernética, se infiere que la realización del depósito en garantía debe también ser concretado al menos 3 días antes del día fijado para el inicio de la puja electrónica (arts. 24 y 22 Ac. 3604/12);

e) aunque el último párrafo del art. 562 CPCC prevé que para integrar el depósito en garantía es posible la

utilización de medios de pago electrónicos o la transferencia electrónica de fondos, el Ac. 3604/12 no señala cómo hacer ese pago y sólo exige que el interesado presente "[...] el comprobante de pago del depósito [...]" (art. 22), lo que sugiere la posible utilización de cualquier medio de pago disponible que haga ingresar el dinero en la cuenta del expediente judicial en donde se ha dispuesto la subasta, mientras que obviamente el uso de ese medio devuelva al interesado una constancia fehaciente con la que pueda justificar el depósito (v.gr. transferencia a través de cajero automático); cabe consignar que los datos de la cuenta de autos deben estar publicados en el página WEB de la SCBA, de acceso anónimo a todo el público (art. 22 anteúltimo párrafo Ac. 3604/12);

f) el dinero depositado en la cuenta de autos a guisa de depósito en garantía no podrá ser gravado por impuesto o tasa alguna (art. 562 cód. proc.);

g) a quienes hicieron depósitos en garantía y no triunfaron en la puja, el dinero que hubieran depositado les será devuelto inmediatamente, sin necesidad de hacer ningún pedido al juzgado o tribunal, a través de transferencia electrónica desde la cuenta de autos a la cuenta bancaria que cada oferente debió indicar al momento de registrarse para participar de la subasta (art. 39 Ac. 3604/12); no obstante, si al momento de acreditarse para participar en la subasta los oferentes a la postre no ganadores hubieran hecho reserva de postura (la explicaremos infra; ver arts. 21 párrafo 3° y 40 Ac. 3604/12), el depósito en garantía les será devuelto sólo si lo piden (art. 39 Ac. 3604/12), pedido de devolución que lógicamente debe significar el retiro de su moción de reserva de postura, puesto que, devuelto el depósito en garantía, la reserva de postura quedará ya sin aval o respaldo económico.

7. ¿Exención del depósito en garantía?

En tanto que el depósito en garantía está llamado a sustituir la función de la seña, cabe preguntarse si es viable al ejecutante pedir bajo el nuevo sistema la exención del depósito en garantía así como le es factible con el sistema tradicional requerir la exención del pago de la seña (7).

Aunque la cuestión no está prevista en el Ac. 3604/12 SCBA, no se advierte motivo como para no responder de modo afirmativo, porque la función de garantía del depósito queda igualmente cumplida con o por el crédito esgrimido por el ejecutante, en la medida que el importe de éste supere al de aquélla.

De ser pedida y otorgada la exención del depósito en garantía, para conseguir la acreditación a la subasta (para poder participar de la puja) el ejecutante no sólo deberá completar el formulario de inscripción en la página WEB de la SCBA, sino que deberá presentar la seccional del RGSJ el testimonio de la resolución judicial que lo exime del depósito en garantía, testimonio que ha de ocupar el lugar del comprobante de pago del depósito (art. 22 Ac. 3604/12).

8. Publicidad virtual

La subasta electrónica deja en pie la tradicional publicación de edictos y, por supuesto, también la realización de propaganda adicional.

Pero incorpora un nuevo mecanismo de difusión de la subasta: la publicación en la página WEB de la SCBA.

Según los arts. 2, 3, 4 y 30 del Ac. 3604/12, la página WEB de la SCBA habrá de ofrecer el acceso del público, anónimamente, sin necesidad de ninguna clave o contraseña, para que cualquier persona:

a) pueda conocer todos los bienes respecto de los cuales se haya dispuesto una subasta judicial por todos los juzgados o tribunales de la provincia de Buenos Aires;

b) pueda ver, respecto de cada uno de esos bienes, los mismos datos que deben estar contenidos en los edictos (arts. 559 y 575 cód. proc.), pero más que eso: fotografías, fecha y horario de visita de los bienes, momento de apertura y de cierre del lapso para acreditarse a la subasta (para poder participar de la puja de ofertas), comienzo del lapso para la puja virtual, "tramos" de pujas fijados y sus importes, precio de reserva, monto del depósito en garantía, datos profesionales y de contacto del martillero designado, individualización de la cuenta bancaria del expediente judicial, fecha de realización —luego de finalizado el remate— del acta de adjudicación de bienes registrables prevista en el art. 38 del Ac. 3604/12, etc.;

c) pueda seguir en tiempo real la evolución de la puja de ofertas, ya que respecto de cada una de las que se vayan realizando se publicará automática e instantáneamente el código de postor (secreto, correspondiente al autor de la oferta), el día y hora de la oferta y su monto; finalizada la puja, desde luego se informará de igual modo la oferta ganadora.

La información indicada más arriba en b- debe ser proporcionada por el martillero a la seccional del RGSJ correspondiente al juzgado o tribunal que haya ordenado la subasta, para su inclusión en la página WEB de la SCBA, al menos 10 días antes del día previsto para el inicio de la publicidad virtual previa al inicio de la puja virtual. Grafiquemos los lapsos sucesivos para proporcionar información, para publicar esa información y para realizar la puja virtual:

9. Registración como postor, en general

Para acceder a la información indicada recién en 8-, nadie necesita más que tener acceso a Internet.

Pero, si alguien desea estar listo para participar en algún momento en alguna subasta, debe aprontarse para eso, gestionando su registración como postor, que no lo habilitará para participar en ninguna subasta en particular, sino que será requisito para luego poder registrarse como participante en alguna subasta en particular.

Los requisitos y el procedimiento de inscripción al registro general de postores están reglado en los arts. 6 a 20 del Ac. 3604/12 SCBA.

Cualquier persona física o jurídica puede inscribirse como postor, para participar en cualesquiera subastas dispuestas por juzgados o tribunales bonaerenses.

Todo el año estará abierta la inscripción (salvo durante las ferias, feriados, etc.).

Para eso, debe completarse en soporte papel un formulario que estará disponible en la página WEB de la SCBA, el cual deberá luego ser presentado ante cualquier seccional.

Entre toda la información que debe contener el formulario, es dable destacar el señalamiento de una dirección de correo electrónico, pues, en caso de ser aceptado el pedido de inscripción, a esa dirección será remitido un correo electrónico que dará cuenta de esa aceptación.

La decisión de hacer lugar o no hacer lugar al pedido de inscripción debe ser inmediata, es decir, al momento de la presentación de ese pedido.

El rechazo del pedido debe ser fundado (debe indicar qué requisito falta) y contra él procede un recurso de reconsideración ante el RGSJ a cargo de la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales de la SCBA, que debe ser entablado dentro de los 3 días desde notificado.

Aceptado el pedido, la seccional del RGSJ debe dar de alta al peticionante en el sistema y, dado de alta, el sistema automáticamente:

a) generará una constancia de admisión al RGSJ, que, impresa, firmada y sellada por el encargado de la seccional del RGSJ, le será entregada al interesado;

b) remitirá al correo electrónico del interesado un nombre de usuario y una contraseña, los cuales deberán ser personalizados en la primera oportunidad posible y que son confiados en su confidencialidad a cada usuario: todo lo que sea hecho con ese nombre de usuario y esa contraseña se considerará hecho por el interesado inscripto en el RGSJ a quien correspondan ese nombre de usuario y esa contraseña.

La inscripción en el RGSJ tiene una vigencia de 1 año a contar desde la aceptación del pedido de inscripción, transcurrido el cual caduca ipso iure.

10. Acreditación a la subasta, en particular

Para participar en una subasta en particular, no alcanza con la inscripción general en el RGSJ: además, de esta inscripción, hay que realizar una inscripción o acreditación a la subasta en la que se quiere puntual y concretamente intervenir, según lo edictado en los arts. 21 a 24 del Ac. 3604/12 SCBA.

Únicamente pueden acreditarse a una subasta en particular quienes estén previamente inscriptos en el RGSJ.

Pero hay dos clases de trámite de acreditación a una subasta en particular:

- a) el simple, sin depósito en garantía;
- b) el complejo, con depósito en garantía.

Tratándose del trámite simple, el pedido de acreditación a la subasta sólo debe efectuarse a través de un formulario electrónico, vía Internet. Una vez completado y enviado electrónicamente ese formulario, el sistema enviará al correo electrónico del usuario un Código de Postor, que es una suerte de seudónimo con el que participará en la puja virtual, de modo tal que nadie conozca su identidad cuando su o sus ofertas sean dadas a conocer públicamente en tiempo real en la página WEB de la SCBA (ver supra 8.c).

Con relación al trámite complejo, hay que decir que, además de completar y enviar electrónicamente el formulario referido, el interesado debe cumplimentar el depósito en garantía: el interesado debe concurrir a la seccional del RGSJ correspondiente al juzgado o tribunal que hubiera ordenado la realización de la subasta y debe presentar allí la constancia de haber hecho el depósito respectivo en la cuenta bancaria del expediente judicial; recién recibida esta constancia, el responsable de la seccional registrará al interesado como postor y el sistema le enviará al correo electrónico el Código de Postor.

Cualquiera de los dos trámites de acreditación a la subasta debe ser realizado al menos con una antelación de 3 días hábiles a la fecha de inicio de la puja virtual.

Al tiempo de completar electrónicamente el formulario respectivo, el interesado debe aportar en especial dos datos relevantes:

- a) si efectúa reserva de postura (lo que adquirirá relevancia en caso de configurarse la situación de postor remiso, ver infra 16-);
- b) si habrá de pujar en comisión, en cuyo caso deberá individualizar en ese mismo formulario a su comitente, debiendo ambos estar previamente inscriptos en el RGSJ.

11. La puja virtual

11.1. Inicio. Duración.

Quien está a cargo de dar inicio a la puja virtual es el martillero, pulsando un enlace habilitado al efecto (art. 27 Ac. 3604/12): eso hace las veces de la gauchesca y famosa voz de ¡ahura!

La puja virtual dura 10 días hábiles (art. 562 cód. proc.) y se desarrolla durante las 24 horas de cada uno de esos días (art. 28 Ac. 3604/12).

La puja queda suspendida si sucede alguna de las siguientes alternativas:

- a) durante los días inhábiles; salvo que se trate de una inhabilitación decidida a posteriori y con efecto retroactivo, en cuyo caso los días luego inhabilitados se considerarán como hábiles (art. 29 Ac. 3604/12);
- b) en caso de interrumpirse el servicio de Internet proporcionado por la SCBA, mientras dure esa interrupción: al restablecerse el servicio, la puja virtual se reanudará automáticamente, lo que el sistema pondrá en conocimiento del martillero y de los postores a través de un correo electrónico (art. 48 Ac. 3604/12);
- c) por resolución fundada del juzgado o tribunal que ordenó la subasta, en caso que concurra alguna circunstancia que lo amerite; en caso de así proceder, el juzgado debe notificar a las partes del proceso, al martillero y a la seccional del RGSJ; éste, a su vez, lo publicará en la página WEB de la SCBA y, esta publicación, será aviso suficiente para los postores (art. 43 Ac. 3604/12).

Si en los últimos 3 minutos del plazo algún postor hace una oferta, el tiempo de duración de la puja virtual se ampliará automáticamente 10 minutos más: ese tiempo extra se denomina "tiempo de extensión" (art. 42 Ac. 3604/12). Eso así para evitar actitudes especulativas de postores, que retengan hasta último momento una oferta, que no es la oferta máxima que estén dispuestos a hacer, para ganar con esa oferta in extremis sólo porque se agote el tiempo de los demás postores para superarla.

Por fin, si durante el tiempo de extensión algún otro postor realizara una nueva oferta, el plazo de la puja virtual se ha de extender por otros nuevos 10 minutos y así sucesivamente, hasta que luego de una última oferta

transcurran 10 minutos sin una nueva oferta que la supere.

11.2. Publicidad

Cada nueva oferta realizada automáticamente es publicada en la página WEB de la SCBA para conocimiento del público en general (ver supra 8.c) y es comunicada electrónicamente a los demás postores (art. 30 Ac. 3604/12).

Al difundir así cada oferta nueva, no es individualizado el oferente con sus datos personales, sino con el Código de Postor que le fue adjudicado al acreditarse a la subasta.

Cuando cada oferta nueva es difundida, se indican además su monto y el día y hora de su realización.

11.3. Monto de la oferta

Los postores no pueden elegir libremente el monto de sus ofertas, salvo tratándose de la primera oferta cuando no hubiera base o precio de reserva.

Desde luego, si hay base o precio de reserva, la primera oferta debe ser igual a la base o al precio de reserva; pero si no hay base o precio de reserva, la primera oferta puede tener cualquier significación económica.

Pero, ¿y las ofertas posteriores a la primera?

En todos los casos, las ofertas posteriores a la primera deben coincidir con el monto de "tramos" sucesivos automáticamente calculados por el sistema y que no pueden alterarse por el oferente.

Esos tramos equivalen al 5% de la base o del precio de reserva o, en los casos sin base y sin precio de reserva, equivalen al 5% de la primera oferta.

Por ejemplo, si la base es \$ 100, la siguiente oferta posible será de \$ 105, la siguiente \$ 110 y así sucesivamente.

Cada uno de esos "tramos" estarán a la vista del postor en la pantalla de su computadora y le bastará con hacer "click" en el tramo siguiente al correspondiente a la última oferta realizada por otro postor (arts. 31 y 31 Ac. 3604/12).

11.4. Forma de ofertar.

Los postores pueden ofertar manualmente, del modo indicado en 11.3., siguiendo paso a paso las alternativas de la puja virtual, lo cual obviamente les ha de exigir conectarse frecuentemente a Internet y seguir con detenimiento la evolución de las ofertas para también ofertar de tanto en tanto y mantenerse en carrera.

Pero el sistema les ha de permitir particular en la puja de un modo mucho más cómodo: indicando una "postura máxima secreta" (art. 34 Ac. 3604/12).

¿En qué consiste y cómo funciona la "postura máxima secreta".

Al iniciar su participación en la puja, el postor puede indicarle al sistema hasta qué "tramo", de todos los posibles futuros "tramos" calculados automáticamente de antemano por el sistema, está dispuesto a ofertar. Al proceder así, el postor puede desentenderse del seguimiento de la puja virtual y el sistema automáticamente pujará paso a paso por él, superando cada nueva oferta realizada por otros postores, hasta llegar a ese "tramo" correspondiente a su "postura máxima secreta": si ese tramo es superado por algún otro postor, entonces el sistema obviamente deja de pujar por quien ha hecho una "postura máxima secreta".

Una vez superado el tramo correspondiente a la postura máxima secreta, el postor podrá realizar una nueva postura máxima secreta o continuar pujando de manera manual.

Eso sí, si antes de llegar al tramo correspondiente a la postura máxima secreta, el postor interviene manualmente en la puja virtual, entonces caduca su postura máxima secreta.

11.5. Finalización de la puja.

Una vez agotado el plazo indicado en 11.1., el sistema automáticamente (arts. 2 y 35 Ac. 3604/12):

- a) cierra la puja virtual, de modo que no admitirá más ofertas;
- b) notifica al ganador, mediante correo electrónico a la dirección que indicó al acreditarse a la subasta;

- c) comunica el resultado de la puja a los demás postores no ganadores;
- d) publica el resultado de la puja en la página WEB de la SCBA para su difusión pública.

12. Lo que antes sucedía en el acto del remate y, con la subasta electrónica, ya no

12.1. Entregas de dinero.

En la subasta judicial tradicional, una vez terminada la puja, en el mismo lugar y a renglón seguido, el adjudicatario debía pagar la seña (o el precio, si la cosa subastada era mueble) y la comisión del martillero a cargo de la parte compradora.

Ya no más: la seña, porque ha sido reemplazada por el depósito en garantía, que debe realizarse al acreditarse un postor para intervenir en un subasta en particular; la comisión, porque debe ser pagada después del cierre de la puja virtual, aunque en principio antes de ser entregada la cosa subastada al adquirente (art. 71 ley 10.973 [\(8\)](#)).

12.2 El acta de adjudicación (mal llamada "boleto").

En la subasta judicial tradicional, una vez terminada la puja, en el mismo lugar y a renglón seguido, el martillero y el adjudicatario debían confeccionar un acta, en la que debía dejarse constancia del resultado final del acto, con indicación v.gr. de los datos personales del adjudicatario y de los pagos efectuados por éste [\(9\)](#).

Bajo la dinámica de la subasta electrónica, y tratándose de bienes registrales, el acta de adjudicación debe confeccionarse en una audiencia a realizarse en dependencias del juzgado o tribunal que ordenó la subasta, en la fecha ya publicada antes de la puja virtual en la página WEB de la SCBA (ver supra 8.b.), bajo la dirección del secretario(a), a la que deben asistir el adjudicatario y el martillero, y a la que pueden asistir las partes del proceso (art. 38 Ac. 3604/12).

12.3. Entrega de la cosa mueble

En la subasta judicial tradicional, una vez terminada la puja, en el mismo lugar y a renglón seguido, una vez que el adjudicatario abonaba al martillero el precio, salvo disposición judicial en contrario (usualmente, contenida en el auto de subasta) el martillero debía entregarle la cosa mueble subastada (art. 563 cód. proc., texto anterior a la ley 14.238).

Pero en la subasta electrónica, el martillero recién entregará la cosa mueble subastada al adjudicatario cuando el juzgado o tribunal le notifique a aquél que así puede proceder (art. 563 cód. proc., texto según ley 14.238).

13. La rendición de cuentas del martillero

Como siempre, el martillero debe rendir cuentas dentro del plazo de 3 días desde el remate (ahora, desde el cierre de la puja virtual) (art. 579 cód. proc.).

Pero, a todos los recaudos tradicionales y propios de la rendición de cuentas, el Ac. 3604/12 agrega otro en especial: la presentación de un acta unilateralmente confeccionada por el martillero en soporte papel, utilizando un formulario disponible en la página WEB de la SCBA, indicando:

- a) los datos del postor ganador (Código de Postor y monto de adjudicación);
- b) los códigos de postor de los restantes participantes en la puja virtual, con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos.

14. El informe de la seccional del RGSJ

Según el art. 37 del Ac. 3604/12, dentro de los 3 días desde el cierre de la puja virtual, la seccional del RGSJ debe remitir al juzgado o tribunal que ordenó la subasta un informe, conteniendo un listado que vincule los datos personales de todos los posteriores acreditados a la subasta con sus respectivos códigos de postor.

El informe ha de indicar, además, qué postores efectuaron reserva de postura al momento de acreditarse a la subasta.

15. La aprobación del remate y el pago del precio

De la correlación entre el acta que el martillero debe presentar según lo señalado en 13— y del informe que la seccional del RGSJ debe hacer llegar al juzgado o tribunal conforme lo indicado en 14—, ha de surgir la identidad del adjudicatario y el importe de su obligación dineraria —el precio de adjudicación—.

No planteada la nulidad de la subasta dentro del plazo de 5 días desde el cierre de la puja virtual (art. 587 cód. proc.), entonces el juzgado aprobará el remate, en cuyo caso el comprador deberá pagar el precio dentro del plazo de 5 días a contar desde la lisa y llana aprobación (art. 581 cód. proc., texto según ley 14.238).

Según el último párrafo del art. 562 el art. 581 CPCC —textos según ley 14.238—, el pago del precio de adjudicación se podrá hacer mediante depósito tradicional en la cuenta bancaria del expediente judicial, o por medio de transferencia electrónica a la cuenta de autos, o a través de medios de pago electrónicos.

No obstante, el Ac. 3604/12 no contiene especificación reglamentaria en torno a medios de pago, de manera que ello sugiere la posible utilización de cualquier medio de pago disponible que haga ingresar el dinero en la cuenta del expediente judicial en donde se ha dispuesto la subasta, mientras que obviamente el uso de ese medio devuelva al interesado una constancia fehaciente con la que pueda justificar el pago (v.gr. transferencia a través de cajero automático).

16. La situación del postor remiso. La reserva de postura

Pero, ¿qué sucede si el adjudicatario no cumple con el pago del precio de adjudicación?

Incorre en situación de postor remiso, y, hasta aquí, básicamente todo resulta igual antes y después de la ley 14238 (responsabilidad del postor remiso por la disminución del precio que finalmente se consiga, responsabilidad por intereses acrecidos y por los gastos que se ocasionaren v.gr. si fuera necesario hacer otra subasta, aplicación a la satisfacción de esa responsabilidad de las sumas de dinero que hubiera entregado, procedimiento para hacer efectiva esa responsabilidad).

La diferencia entre el régimen legal del art. 585 CPCC, versión anterior y versión actual, radica en que, antes, la situación de postor remiso conducía sin más ni más a la realización de una nueva subasta con la base de la primera subasta pero reducida en un 25%; pero, ahora, esa situación no lleva inexorablemente a una nueva subasta, porque la ley permite reflotar las posturas realizadas por los oferentes no ganadores.

Es decir, ahora la ley permite salvar la subasta ya realizada, adjudicando la cosa subastada al mejor de los postores siguientes al que devino en postor remiso, bajo los siguientes recaudos:

a) se invitará al segundo mejor postor para que acepte convertirse en adjudicatario, siempre que al momento de acreditarse a la subasta hubiera hecho reserva de postura (arts. 21 y 40 Ac. 3604/12) y que su oferta sea igual o mayor que el 95% de la oferta de quien devino en postor remiso;

b) si el segundo mejor postor no acepta la invitación, ésta se hará extensiva por su orden a los sucesivos mejores postores, en tanto cumplan los dos mismos recaudos indicados en a-;

c) si la invitación no fuera aceptada por ninguno de los postores indicados en a— y b— y si el ejecutante y el propietario del bien subastado [\(10\)](#) estuvieran de acuerdo, el juzgado o tribunal invitará al postor cuya oferta siga en orden de importancia aunque sea inferior al 95% de la oferta de quien devino en postor remiso, mientras no hubiera retirado aún su depósito en garantía [\(11\)](#).

Cabe aclarar que la oportuna realización de reserva de postura, al tiempo de acreditarse a la subasta, permite al postor enmarcarse en las previsiones del párrafo 1° in fine y del párrafo 2° del art. 585 CPCC texto según ley 14.238 (art. 40 Ac. 3604/12) y que, además, esa reserva repercute en la forma en que, llegado el caso, corresponde devolver el depósito en garantía (ver supra 6.g.).

Sólo en defecto de las alternativas ilustradas en a.—, b— y c) (v.gr. porque ninguno de los invitados aceptara convertirse en adjudicatario) recién se debería llegar a la realización de una nueva subasta (art. 585 cód.proc., texto según ley 14.238).

Desde luego, se hace posible cursar las invitaciones referidas a los sucesivos mejores oferentes gracias al acta del martillero referida en 13—, en tanto correlacionada con el informe de la seccional del RGSJ abordado en 14—.

17. Conceptos nuevos, herramientas nuevas, nuevos y renovados protagonistas

17.1. Conceptos nuevos.

Entre las nociones novedosas traídas por la ley 14.238 y el Ac. 3604/12 SCBA podemos rescatar las siguientes:

a) Precio de reserva: el precio de reserva es una cantidad dineraria por debajo de la cual la subasta resulta ineficaz aunque, por debajo de esa cantidad, hubiera habido un mejor postor.

El fundamento del precio de reserva es evitar que la cosa subastada sea enajenada por un precio muy inferior a su valor venal y se justifica tanto más cuanto mayor es la importancia del bien (ver art. 562 anteúltimo párrafo cód. proc., texto según ley 14.238).

En teoría, el precio de reserva puede funcionar habiendo o no habiendo base para el inicio de la puja. Por ejemplo, podría concebirse la posibilidad de una subasta ineficaz en la que se hubiera incluso superando la base pero no el precio de reserva.

No obstante, según el art. 562 CPCC —texto según ley 14.238—, sólo es viable determinar un precio de reserva en caso de no haberse fijado base, por manera que se infiere que sólo puede ser establecido tratándose de una subasta de cosa mueble (art. 558.1 cód. proc.).

Como puede apreciarse, tal como ha sido reglado el precio de reserva por la ley 14238, cumple una función asimilable a la de una base para la subasta judicial, tanto así que el primer tramo de la puja debe coincidir con la base o con el precio de reserva, si los hay (ver supra 11.3.).

b) Depósito en garantía.

Remisión al capítulo 6—.

c) Reserva de postura.

Remisión al capítulo 16—.

d) Postura máxima secreta.

Remisión al capítulo 11.4.

e) Tiempo de extensión.

Remisión al capítulo 11.1.

17.2. Herramientas nuevas.

a) Medios de pago.

Remisión a los capítulos 6.e y 15.

b) Firma digital y electrónica.

No obstante que el art. 562 CPCC texto según ley 14.238 prevé el empleo de la firma digital o de la firma electrónica para validar las ofertas realizadas en la puja virtual o para la suscripción del acta de adjudicación, el Ac. 3604/12 prescinde de la firma digital, sólo acude a la firma electrónica para la validación de las ofertas y para la realización del acta de adjudicación de bienes registrables se refugia en el método tradicional del acta en soporte papel con firmas ológrafas (arts. 22 y 38 Ac. cit.).

Decimos que para la validación de las ofertas en la puja virtual el Ac. 3604/12 emplea la firma electrónica, porque, para poder ingresar sus posturas al sistema, el postor debe identificarse a través de una clave, llamada Código de Postor, que le es proporcionada automáticamente cuando se acredita a una subasta (ver supra 10-).

Recordemos que la firma electrónica es el género y la firma digital es la especie, de manera que ésta es una variante de aquélla.

A la firma digital se la conoce también como firma electrónica segura o firma electrónica avanzada.

Ejemplos de firma electrónica que no son firma digital, son las claves o series alfanuméricas que identifican a una persona como p.ej. en los cajeros automáticos, para las compras con tarjetas de crédito, para el uso de

determinados servicios a través de Internet, etc. [\(12\)](#)

17.3. Nuevos protagonistas.

Aparecen en escena el Registro General de Subastas Judiciales dependiente de la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires y las seccionales de ese registro que han de funcionar en todas las ciudades cabeceras de departamentos judiciales y en las sedes descentralizadas que la SCBA determine, con las funciones y responsabilidades previstas en el Ac. 3604/12 (arts. 44 y 45).

17.4. Renovados protagonistas.

a) El público

Debido al sistema de publicación virtual de todas y cada una de las subastas dispuestas por juzgados o tribunales bonaerenses, con minuciosa y detallada información de cada una, el público en general ve notoriamente vigorizadas sus posibilidades de control y participación (ver supra 8).

b) Los postores registrados en general y los postores acreditados a una subasta en particular.

Remisión a los capítulos 9 y 10.

c) El martillero.

Sin ninguna duda, la figura más repercutida por la ley 14.238 es la del martillero, a quien se le retira su participación acaso más característica: la dirección de la puja presencial.

No obstante, siguen en pie todas las demás funciones del martillero anteriores y posteriores a la puja virtual, aunque con el mecanismo de la subasta electrónica se le modifican o agregan algunas tareas:

(i) debe proveer a la seccional correspondiente del RGSJ los datos necesarios para la publicación virtual previa a la puja (ver supra 8-);

(ii) abre el comienzo de la puja (ver supra 11.1.);

(iii) además de rendir cuentas como siempre dentro de los 3 días desde el cierre de la puja virtual, dentro del mismo plazo debe presentar en el juzgado o tribunal un acta incluyendo los códigos de postores y las posturas relacionadas con cada uno de ellos (ver supra 13);

(iv) luego del cierre de la puja virtual, ha de asistir a la audiencia en que se debe labrar el acta de adjudicación de cosas registrables (ver supra 12.2.);

(v) la entrega de la cosa mueble subastada, no ya en el acto del remate (porque ese acto presencial, casi no hace falta recordarlo a esta altura, no es compatible con la subasta electrónica), sino cuando el juzgado lo disponga y se lo comunique (ver supra 12.3.);

(vi) no tiene ya que recibir ningún dinero en el acto del remate —eadem acotación que recién en (v)— para depositarlo luego en la cuenta de autos, como tenía que hacerlo en la subasta tradicional v.gr. al percibir la seña tratándose de inmuebles o el 100% del precio tratándose de muebles.

18. Los honorarios del martillero

Bajo el sistema de la subasta judicial tradicional, la comisión del martillero debía ser fijada (en rigor, sólo la alícuota a ser aplicada sobre el precio de subasta) antes del remate para así permitir ser incluida en la publicidad (arts. 559 párrafo 2º y 575 1er. párrafo in fine, CPCC Bs.As.), ser abonada por el adquirente —la que estaba a su cargo— y ser retenida por el martillero la comisión eventualmente a cargo de la "parte vendedora" al tiempo de rendir cuentas (arts. 19 inc. "g" ley 20266 y 53 inc. "f" ley 10.973; doct. art. 578 2a. parte cód. proc).

Pero esa solución, aunque facilitaba las cosas (si no, ¿qué comisión se le abonaba al martillero en el acto del remate? ¿qué comisión podía retener al rendir cuentas?), era intrínsecamente inconsistente, porque conducía a determinar a ciegas la comisión del martillero, es decir, antes de poder evaluar toda su actuación en el procedimiento de subasta judicial.

Ahora, con la subasta electrónica, como no hay acto de remate presencial —el que es reemplazado por una puja cibernética virtual— durante cuyo transcurso pueda el martillero percibir su comisión, ni durante el acto

del remate se le entrega dinero alguno al martillero de cuyo monto pueda retener comisión alguna al rendir cuentas, no existe ni la necesidad ni la conveniencia de apresurar la determinación del quantum del los honorarios del martillero.

Parece que la ley 14.238 lo ha entendido así, al reformar el art. 578 CPCC: en su redacción anterior, el párrafo 2° disponía que, en caso de anulación de subasta, el martillero tenía que devolver la comisión recibida, lo que hacía suponer que la había recibido en el acto del remate o que la había retenido al rendir cuentas; ahora, con la nueva redacción, se ha suprimido la voz "comisión", de modo que tal parece que se ha asumido que no hay forma ya de percepción de la comisión ni durante el acto del remate —en rigor, durante la puja virtual— ni luego al rendir cuentas. Empero, acaso por inadvertencia, los arts. 559 párrafo 2° y 575 1er. párrafo in fine, pese a haber sido reformados por la ley 14.238, siguen exigiendo que en los edictos se haga saber la obligación de depositar la comisión en el acto del remate, lo cual, como ha quedado dicho, con la subasta electrónica es inviable (13).

Y entonces, ¿cuándo debiera determinarse el monto de la comisión del martillero?

Cuando ha finalizado toda su labor, incluyendo la rendición de cuentas, en función de lo reglado en los arts. 54.IV y 55 de la ley 10.973.

La efectiva percepción de las acreencias del martillero no corre ningún riesgo, atento lo normado en el art. 71 de la ley 10.973: antes de la entrega de los bienes rematados a sus compradores, los honorarios del martillero deben ser abonados o afianzados (14).

(1) Vaya como muestra la siguiente anécdota personal. En noviembre de 2011, estando en la ciudad de Mar del Plata por razones familiares, nos enteramos que una cochera que nos interesaba se iba a rematar judicialmente el 6 de diciembre de 2011, pero el encargado del edificio no pudo darnos mayores detalles, sólo el juzgado: el civil y comercial n° 6. Nos dirigimos al lugar del juzgado, para averiguar lugar, día y hora del remate y otros datos (v.gr. el martillero). Primera cuestión: el juzgado civil y comercial n° 6 no aparecía mencionado en la cartelera del edificio donde funciona. Preguntando, lo encontramos. Hicimos pacientemente la cola de mesa de entradas. Al ser atendidos, preguntamos si se nos podía informar el lugar, día y hora del remate en "Consortio Edificio Cosmos c/ Tarbuch". La empleada nos dijo que el expediente estaba "a despacho", pero que podíamos ir al colegio de abogados a conseguir la información. Aunque extrañados por la derivación, fuimos al colegio de abogados, donde —como era esperable— ninguna información se nos pudo brindar. Volvimos al juzgado para ver si alguien nos podía simplemente decir lo que queríamos saber, pese a que el expediente estuviera "a despacho". Se nos dijo que volviéramos el martes. Explicamos que no vivíamos en Mar del Plata y que no podíamos volver el martes. Igual, la empleada de mesa de entradas nos dijo que no podía darnos la información. Pedimos hablar con el secretario o secretaria. Nos atendió la auxiliar letrada, quien empezó a explicarnos qué quería decir que la causa estuviera "a despacho" y la imposibilidad que ello implicaba para darnos la información que buscábamos. Fue suficiente para mí. Me presenté (como abogado, juez, profesor universitario y autor de un libro sobre subasta judicial: hasta ese momento "era" un "desvalido" ciudadano más) y le dije que lo que decía no era tan así, que era suficiente contactarse con el colaborador del juez que llevaba el expediente para simplemente pedirle esa información. Ante su negativa, pedí hablar con el juez. La prosecretaria nos invitó a que esperáramos afuera (bah, nos echó...). Al cabo de unos minutos nos dijo que el juez estaba reunido con la secretaria y que no nos podía atender. Resultado: discusión en la mesa de entradas, porque yo no podía creer tanta burocracia, cómo, si no por convicción al menos con sentido económico de la proporción, no podía invertirse un par de minutos para brindar la información requerida, ahorrando tantas idas y vueltas y tanta situación enojosa. Hice la denuncia en la Subsecretaría de Control de Gestión y no supe nada más al respecto. ¿Debo agregar que nunca nadie nos dio la información que queríamos?

(2) Por eso es que la ley 14238, en su art. 4, derogó al art. 576 CPCC, que establecía el lugar donde hacer el remate: con la subasta electrónica, el remate no se hace en ningún sitio real, sino en un sitio virtual gracias a la tecnología cibernética.

(3) Fuente: <http://www.gob.gba.gov.ar>

(4) Puede consultarse en www.scba.gov.ar

(5) Se ha elegido la inmobiliaria, por ser la más compleja, ver SOSA, Toribio E. "Subasta judicial", Ed. Platense, La Plata, 3ª edición ampliada y actualizada, 2009.

(6) Curiosamente, los artículos 559 y 575 CPCC, también reformados por la ley 14238 para introducir el monto del depósito en garantía como información a incluir en los edictos, siguen mencionando a la seña como otra información más que tiene que ser incluida en los edictos. A nuestro juicio, el depósito en garantía desplaza a la seña conceptualmente tratándose de cualquier clase de subasta y, particularmente en la subasta electrónica, la seña ni siquiera es de factible cumplimentación.

(7) Sosa, Toribio E., "Subasta judicial", Ed. Platense, La Plata. 3ª edición ampliada y actualizada, 2009.

(8) Ley 10.973, art. 71° (texto según ley 14.085) "Los Jueces no podrán dar por terminado ningún juicio, ordenar el levantamiento del embargo u otras medidas cautelares ni el archivo de expedientes, aprobar o mandar cumplir transacciones, hacer efectivos los desistimientos, dar por cumplidas las sentencias, ordenar trámites de entrega, adjudicación o transferencia de bienes de cualquier clase que fuere, ni devolver exhortos, sin antes haber abonado los honorarios y gastos que correspondan a Martilleros o Corredores Públicos, actuantes en cada juicio y el aporte previsional establecido en la presente Ley, o afianzado su pago, con garantía suficiente a criterio del Juzgado, previo traslado al interesado. [...]"

(9) Una pésima práctica confundía (confunde) ese acta realizada por el martillero como auxiliar del juez, con un boleto de compraventa inmobiliaria celebrado entre partes privadas (vendedor y comprador), incluso con cláusulas predispuestas en formularios para ventas particulares, contradictorias respecto de las contenidas en el auto de subasta.

(10) Normalmente, el propietario del bien subastado será el ejecutado, pero podría no ser así: v.gr. en caso de remate judicial del bien hipotecado por un tercero en garantía de una deuda ajena, situación en la que el ejecutado sería el deudor, pero el dueño de la cosa subastada sería el hipotecante no deudor.

(11) Lo dudoso es si este postor tuvo que haber hecho o no reserva de postura: a juzgar por lo reglado en la reglamentación (arts. 21 y 40 Ac. 3604/12) pareciera que sí, pero a tenor de la letra del art. 585 CPCC según ley 14.238 no sería necesario que hubiera realizado reserva de postura mientras que no hubiera retirado aún su depósito en garantía.

(12) Para distinguir entre ambas, ver SOSA, Toribio E. "Nociones sobre la firma digital. Despapelización de la justicia", en Rev. Doctrina Judicial del 11-7-01; y MOLINA QUIROGA, Eduardo "Ley de expedientes digitales y notificaciones electrónicas", en diario La Ley del 22/6/2011.

(13) La misma inconsistencia ha sobrevivido respecto de la seña, en rigor reemplazada por el depósito en garantía (ver supra 6).

(14) Ley 10.973, art. 71 (texto según ley 14.085): "Los Jueces no podrán dar por terminado ningún juicio, ordenar el levantamiento del embargo u otras medidas cautelares ni el archivo de expedientes, aprobar o mandar cumplir transacciones, hacer efectivos los desistimientos, dar por cumplidas las sentencias, ordenar trámites de entrega, adjudicación o transferencia de bienes de cualquier clase que fuere, ni devolver exhortos, sin antes haber abonado los honorarios y gastos que correspondan a Martilleros o Corredores Públicos, actuantes en cada juicio y el aporte previsional establecido en la presente Ley, o afianzado su pago, con garantía suficiente a criterio del Juzgado, previo traslado al interesado.[...]"