

ANEXO I

FUNDAMENTOS

Se somete a consideración de Vuestra Honorabilidad el proyecto de ley cuya aprobación se promueve, el cual tiene por objeto proponer modificaciones al texto de la ley 7425 -Código Procesal Civil y Comercial- en los artículos 562, 581 y 585 implementando las subastas judiciales por medios electrónicos para los remates judiciales de bienes muebles, muebles registrables e inmuebles, a los efectos de mejorar el servicio de justicia (art. 15 de la Constitución de la Provincia de Bs. As.).

Propiciando tal objetivo, el presente proyecto propone modificar los arts. 562, 581 y 585 del Código Procesal Civil y Comercial.

Desde largo tiempo atrás, las subastas judiciales establecidas en los arts. 558 a 588 del Capítulo III “Cumplimiento de la sentencia de remate” del Código Procesal Civil y Comercial, presentan problemas en la realización del acto material del remate, vinculados con las garantías de transparencia.

Esas problemáticas se han tratado de sortear mediante distintas iniciativas. Una de ellas es el proyecto de ley para incorporar el art. 572 bis al Código Procesal Civil y Comercial, que permitiría las posturas bajo sobre cerrado para la adquisición de bienes inmuebles, que en la actualidad permite esta opción para los bienes muebles (art. 562, C.P.C.C). Dicho proyecto se encuentra en tratamiento legislativo, tramitando bajo el expediente nro. E 208 2009 - 2010. En el Código Procesal Civil y Comercial de La Nación, esta posibilidad está legislada en su art. 570 en estos términos “*Cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, a pedido de parte o de oficio el juez podrá disponer que se admitan posturas en sobre cerrado, en las condiciones que fije, que deberán indicarse en los edictos y, en su caso, en la propaganda...*”. Esta modalidad se ha utilizado también para mejorar ofertas en caso de venta de bienes pertenecientes a sujetos concursados o quebrados.

También es de recordar la habilitación de salas en el ámbito del Poder Judicial para la realización de subastas, así como la adopción de diversas medidas de seguridad por parte de los jueces actuantes, destinadas a salvaguardar la seriedad y eficacia del acto.

Otro paliativo de los problemas mencionados es el régimen establecido en la ley 24.441 en el trámite de ejecución de hipotecas, en la que se establece la subasta extrajudicial en caso de mora, prescribiéndose allí que el acreedor podrá por sí, sin intervención judicial efectuar la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía por intermedio del martillero que éste designe (arts. 53 y 57 ley 24.441). También se legisla la prohibición de la compra en comisión (art. 79 inc. 7, ley cit.), que en su momento mereció la modificación

legislativa del Código Procesal realizada por la ley 11.909, en un intento de restricción de la misma, en tanto si bien no la prohíbe por completo, sí obliga a denunciar en el acto del remate el nombre del comitente bajo apercibimiento de resultar adjudicatario definitivo el comprador en el acto de remate (art. 582 C.P.C.C).

Otro problema que no resulta menor es el relacionado con el traslado del dinero efectuado por el comprador en subasta, ya que la obligación de depositar la seña en el acto del remate conlleva el traslado de dinero no sólo por los pretensos compradores sino también por parte del martillero, quien debe hacerse cargo de depositar judicialmente las sumas entregadas por el adquirente.

Creemos que una solución definitiva al problema puede hallarse en la implementación de los remates judiciales para cualquier tipo de bienes por Internet, lo cual conlleva la necesidad de efectuar una reforma legislativa para su recepción en el código procesal.

Entendemos que la ventaja de las subastas por Internet es que permite la implementación de un sistema automatizado, seguro y público, que evita la manipulación externa y que posibilita la registración en el programa de todas las ofertas y oferentes de manera tal de permitir una eventual revisión en caso de dificultades o cuestionamientos. Otra de sus ventajas es que su rápida difusión y su alcance a un espectro mayor de posibles adquirentes permitirán la obtención de mejores precios para los bienes, resguardando los intereses tanto de deudores como de acreedores.

La subasta por internet es definida como un proceso de venta que se caracteriza por un precio abierto. Podemos hablar en general de tres tipos de subastas en esa modalidad: Subastas normales, subastas con reserva y subasta ganador. En las subastas llamadas normales es el vendedor el que elige un precio inicial al cual desea vender su producto. El precio inicial puesto por el vendedor representa el precio mínimo al que se desea vender el bien. Por ellos las ofertas pueden ser iguales o superiores a ese precio dependiendo del interés del oferente. La subasta con reserva difiere de la subasta normal en que el vendedor además de poner un precio inicial propone un precio mayor de reserva que es el mínimo de adjudicación y no es visible para los posibles compradores, por lo que al no ser visible, pueden realizarse ofertas por debajo de ese precio de reserva pero el vendedor no está obligado a vender excepto si la oferta es igual o superior al precio de reserva. Si al finalizar la subasta nadie ha ofertado igual o por encima del precio de reserva se cerrará la subasta sin ningún ganador. El precio de reserva puede ser modificado hasta la finalización de la subasta pero sólo en sentido descendente. La subasta ganador consiste en que los vendedores proponen un precio fijo y los oferentes se convierten automáticamente en compradores al ofertar ese precio o uno superior. En definitiva, el precio inicial o de salida es lo único que fija el vendedor, pudiendo

establecerse un precio de reserva, es decir una cantidad por debajo de la cual no está obligado a vender el objeto al ganador de la puja. Si al final de la subasta no se ha alcanzado el precio de reserva, ni el vendedor ni el ganador están obligados a completar la operación mercantil. Así, si bien cualquiera que se encuentre previamente inscripto puede pujar, gana quien hace la oferta más alta y que supere el precio inicial o el precio de reserva.

Una subasta en Internet se desarrolla en una sala de subastas virtual, que está situada en una página web. El proceso es muy sencillo. El subastador se pone en contacto con una sala de subastas en línea y se registra. Realizado el registro, está en disposición de colocar objetos a subasta, teniendo para ello que buscar la categoría más adecuada donde colocarlos. En nuestro caso específico, el subastador lo sería por orden del Juez en un expediente determinado, con la descripción precisa del bien a subastar y con todos los datos que ordinariamente se colocan en la publicación de edictos, posibilitando esta modalidad, la publicación de fotos de los bienes y la descripción de datos ampliatorios o complementarios, a lo que se suma la posibilidad de visitar o conocer los bienes en un momento determinado, como es usual en las subastas judiciales habiéndose previamente llenado un formulario.

En general en las subastas en línea, el plazo habitual para que los posibles compradores puedan realizar sus ofertas oscila entre una semana y diez días, con un período previo de exposición de cinco a siete días. Durante el plazo de puja, todas las ofertas son públicas para que unos compradores puedan superar las ofertas de los otros.

Desde el punto de vista del oferente, existen dos maneras de pujar, una es ir realizando sucesivas pujas en directa competición con otros compradores, o bien colocar la oferta en la modalidad de puja máxima secreta, hipótesis en la que el sistema irá pujando automáticamente hasta que algún comprador supere la puja máxima. En ese momento el sistema le enviará de forma automática un correo electrónico para notificarle que su oferta ha sido superada y cuál es la puja vigente en esos momentos, lo que permite al oferente mejorar la oferta si está realmente interesado en adquirir el bien.

Como expresáramos antes, existen dos tipos de adjudicar el bien en las subastas electrónicas: en la primera se establece la venta al mejor postor. En la segunda se establece que si bien el bien se vende al mejor postor existe un precio de reserva, por lo que finalizando el remate en un día y hora determinado, gana quien haya efectuado la mejor oferta, siempre que se haya superado, en caso de existir el precio de reserva.

Ambas modalidades pueden ser implementadas en la subasta judicial, en tanto cuando existe una base fijada judicialmente esta última será el precio mínimo, y en la hipótesis de subastar un bien mueble que por disposición del C.P.C.C se realiza sin base, el Juez -de considerarlo necesario- podrá imponer

un precio de reserva que quedará oculto para los ofertantes, y si no se fija precio de reserva el bien será adjudicado directamente al mejor postor.

En el caso de los bienes muebles actualmente el art. 558 del CPCC establece que el remate de muebles y semovientes será “*sin base y al contado*”. En tanto para inmuebles la base es obligatoria (art. 556 CPCC), pero cuando el remate fracase por falta de postores se va a reducir la base en un 25% y si allí tampoco se logra postura alguna que la supere se “*ordenará la venta sin limitación de precio*” (art. 577).

Estas modalidades se encuentran implementadas en los sitios de remate que operan en Argentina, siendo los mas conocidos “De Remate. com” y “Mercado Libre”, sitios que también facilitan la compraventa de mercaderías mediante compra directa por un precio previamente establecido, modalidad diferente a los remates supra explicitados. Internacionalmente todo tipo de mercaderías, incluso inmuebles se subastan por Internet, (ver al respecto www.ebay.com que opera desde el año 1995, www.eurobid.com, www.segundamano.com, www.amazon.com, www.auction.com).

Pero a ello sumamos otro factor que complementa el sistema y lo hace mas seguro para todos los operadores: La posibilidad de pagar la seña, la comisión e integrar el precio del bien subastado mediante transferencia bancaria, extremo que evita el peligro del traslado del dinero.

La aun vigente ley 23.345 establece, en lo que aquí interesa, que para que surtan efectos legales entre partes y frente a terceros los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a pesos un mil (\$ 1.000), o su equivalente en moneda extranjera deben ser realizados mediante depósitos en cuentas de entidades financieras, giros o transferencias bancarias, cheques o cheques cancelatorios, lo que apoya la posibilidad antes descripta.

Finalmente, cabe destacar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reparado en las problemáticas que fueran descriptas supra, dictando en fecha 22 de abril de 2010 la Resolución 1051/10, en la que encomienda a una comisión integrada por funcionarios de dicho Tribunal la realización de una auditoría de gestión en la Dirección de Subastas Judiciales, con facultades de pedir informes. Asimismo, dispuso la intervención en dicha auditoría de la Comisión Nacional de Gestión Judicial, creada por acordada 37/07, encomendándole la elaboración de un organigrama de funciones, mapa de procesos, políticas, objetivos y manual y protocolo de actividades, aplicando los nuevos parámetros de gestión judicial a dicha dependencia, con el fin de establecer pautas de transparencia y calidad.

El Senado y Cámara de Diputados de Buenos Aires sanciona con fuerza de LEY

Artículo 1º: Sustitúyase el art. 562 del Código Procesal Civil y Comercial por el siguiente:

“Art. 562: Cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, el juez dispondrá la realización de una subasta electrónica, en las condiciones que fije, que deberán indicarse en los edictos y, en su caso, en la propaganda.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires reglamentará la modalidad de subasta prevista en este artículo, estando autorizada a delegar en las Cámaras de Apelación la implementación del sistema.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires habilitará una página web con características de seguridad apropiadas y funcionalidad adecuada a la realización de la subasta electrónica; dicha página podrá ser utilizada en todos los departamentos judiciales de la provincia.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia establecerá los criterios y procedimientos para que el público en general pueda registrarse como postor procurando garantizar 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.

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 5% del valor de la base, o una suma razonable cuando no hubiere base. Cuando se dispusiere la subasta electrónica de bienes registrables el depósito previo en garantía tendrá carácter obligatorio.

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

Artículo 2º: Sustitúyase el art. 568 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia por la siguiente redacción:

Art. 568. Recaudos. Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes:

- 1) Sobre impuestos, tasas y contribuciones
- 2) Sobre deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de la propiedad horizontal.
- 3) Sobre las condiciones de dominio, embargos e inhibiciones.

La Suprema Corte de Justicia reglamentará el uso de medios electrónicos para el diligenciamiento de estos informes, así como para la anotación, modificación y levantamiento de cualquier medida que deba ser inscripta en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, repartición que deberá prestar la colaboración necesaria para la implementación de dicha reglamentación.

Artículo 3°: Sustitúyase el art. 581 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia por la siguiente redacción:

Art. 581. Pago del precio. Dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, el comprador deberá depositar el importe del precio que corresponde al contado, en el Banco Provincia de Buenos Aires o transferir electrónicamente los fondos a la cuenta judicial que se le indicare en ocasión del remate, o realizar el pago al contado mediante medios de pago electrónicos si el juzgado lo admitiere; si no lo hiciera en esa oportunidad y no invocare motivos fundados para obtener la suspensión del plazo, se procederá según lo dispuesto en el artículo 585. La suspensión solo será concedida cuando medien circunstancias totalmente ajenas a la conducta del adquirente y en situaciones que no pudieren ser superadas con la sola indisponibilidad de los fondos.

El ejecutante y el ejecutado tienen legitimación para requerir el cumplimiento de las obligaciones del comprador.

El adquirente podrá requerir la indisponibilidad de los fondos hasta que se le otorgue la escritura correspondiente o se inscriba el bien a su nombre cuando se hubiera prescindido de aquella, salvo que la demora en la realización de estos trámites le fuere imputable. La indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos.

Artículo 4°: Sustitúyase el art. 585 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia por la siguiente redacción:

Art. 585. Postor remiso. Cuando por culpa del postor cuya oferta hubiese sido aceptada como definitiva en el acto del remate la venta no se formalizare, se ordenará nuevo remate, a menos que hubiera habido más de un postor y el o los restantes postores hubieren hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta ganadora.

En este último caso se invitará a quien hubiere realizado la segunda mejor oferta a ratificarla: si lo hiciera, será considerado como el oferente ganador de la subasta; caso contrario, serán invitados sucesivamente quienes hubieren realizado las siguientes mejores ofertas, siempre que cumplan la condición prevista en el párrafo anterior, hasta tanto alguno la ratifique y formalice la venta.

El postor que no formalizare la venta será responsable de la disminución real del precio que se obtuviere en la nueva subasta o por la aceptación de la

siguiente mejor oferta, de los intereses acrecidos, de los gastos ocasionados y de las costas causadas por ese motivo.

El cobro del importe que resultare, previa liquidación, tramitará por el procedimiento de ejecución de sentencia, quedando embargadas a ese efecto las sumas que el postor hubiere entregado.

Artículo 5º: De forma