

REMATE JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES

Extracto del trabajo realizado por la Esc. Sandra Casciotti Cassullo para el Centro de Asesoramiento de la A.N.R.C.I. al cual se le han incorporando actualizaciones de la información la modificación del arancel.-

1. ¿QUE NECESITA SABER EL INTERESADO EN OFERTAR EN REMATE?

En esta primera parte analizaremos aquellos elementos a tener en cuenta por el eventual comprador y que se encuentran contenidos en la publicidad comercial..

Generalmente esta publicidad que es efectuada por los rematadores contiene las características más importantes de las propiedades como ser: área de terreno, área construida, descripción del inmueble, ubicación etc. También se podrá encontrar en avisos publicados en la página web fotografías de los bienes, planos de ubicación y mayores detalles.

Es conveniente comunicarse con el Rematador encargado de la subasta, a efectos de obtener más información. Debe recordarse las dificultades para visitar los inmuebles que se plantea generalmente en las ventas judiciales, por lo que la información que pueda brindarle el rematador será sustancial para su decisión.

Una vez definido el interés por adquirir el inmueble Ud. deberá analizar las condiciones en que se realizará la subasta judicial que surgen del edicto librado por la sede.

El edicto es la forma pública de hacer saber en general o a persona determinada una resolución del juez (Vocabulario Jurídico del Dr. Eduardo J. Couture), y de acuerdo al diccionario de legislación y jurisprudencia Edicto viene de la voz latina Edicere que significa prevenir alguna cosa o tomar de antemano alguna determinación que sirva de regla.

En el caso del edicto de remate es una propuesta de venta u oferta que contiene las bases a las cuales se debe subordinar el contrato, como ser el monto de la seña a consignarse, el tipo de moneda en que se hará, de ahí la importancia del mismo.

Los edictos se publican en dos diarios, el Oficial y otro del lugar del remate.

Menciones o prevenciones que contienen el Edicto:

De acuerdo al artículo 387.2 del CGP debe contener: identificación de los autos, día, hora y lugar del remate, individualización del bien a rematarse, la base del remate o si se realiza sin ella y al mejor postor, nombre del rematador, la seña que habrá de consignar el mejor postor en el acto de remate, comisión y tributos a cargo del comprador, lugar donde se encuentran los títulos de propiedad a disposición de los interesados.

Además de estas prevenciones, debe incluir las que la Oficina Actuarial haga notar en su informe correspondiente y que más nos interesa como potenciales compradores.

Sugerimos en este escenario a parte de contactarse con el Rematador designado, consultar a un Escribano a efectos de tener un panorama más completo sobre el estado jurídico del bien a subastar

Estas menciones a las que hacemos referencia son de real importancia ya que quien se presente al remate y haga posturas, se supondrá que acepta el título y no podrá resistirse a escriturar, alegando defectos de titulación anteriores al remate (artículo 390 C.G.P.).

2. GASTOS A PAGAR POR EL MEJOR POSTOR Y DISPONIBILIDAD DE DINERO NECESARIA

En esta segunda etapa veremos los gastos que debe afrontar el comprador y el dinero que deberá disponer si resulta mejor postor en el remate. A esos efectos dividiremos esta instancia en dos etapas: la primera al momento del remate y la segunda a la escrituración del bien inmueble comprado.

- **AL MOMENTO DEL REMATE:**

Como expresáramos anteriormente dentro de las prevenciones estipuladas en el edicto se marca el depósito de una **garantía o seña** la que es determinada por el Tribunal y generalmente se encuentra en el orden del 20 al 30% del valor ofertado, que el mejor postor deberá consignarla en el acto de ser aceptada la oferta.

También se estipula el pago de la comisión e impuestos del rematador a cargo del comprador, siendo el porcentaje de un 3% sobre el valor ofertado, más los impuestos, lo que totaliza un 3,66 %. Este arancel resulta de la Acordada 7.139 de Suprema Corte de Justicia que regula, entre otros, los honorarios de los rematadores.

EN SINTESIS: garantía (en la hipótesis que sea un 30%) más comisión e impuestos, totalizan un 33,66% que deberá abonarse al rematador inmediatamente de producido el acto de remate.

Pues bien, usted se preguntará si deberá contar con el efectivo en su totalidad o podrá entregar una letra de cambio o cheque certificado y en este último caso como hacer para llevar un cheque certificado por la suma exacta cuando aun no se ha efectuado la subasta y no se ha determinado el precio.

La respuesta final a estas interrogantes se la podrá dar el rematador encargado de la subasta. Insistimos en la necesidad de contactar al rematador, quien en definitiva es el responsable del cobro de esas partidas y podrá aconsejar como realizar esa operación y sugerir la forma mas acertada de cumplir con las disposiciones judiciales.

En algunos casos de remates de inmuebles ubicados en el interior, podrá encontrarse como prevención en los edictos el pago por parte del mejor postor del impuesto departamental del 1% sobre el valor de remate. Este impuesto creado por la ley 12.700 grava a favor de la Intendencia Municipal donde se ubique el inmueble que se remata con (actualmente) un 1% del valor de la venta, poniendo de cargo del **vendedor**, el pago del mismo.

Por lo tanto debe de considerarse - y muchas veces así se indica - como un adelanto al saldo de precio y el mejor postor podrá solicitar autorización para descontarlo en oportunidad de completar el pago.

- **ALA ESCRITURACIÓN DEL BIEN INMUEBLE COMPRADO:**

Plazo para integrar el saldo de precio

Previo a la escrituración el mejor postor deberá cumplir con el depósito del saldo de precio que se realizará en el plazo fijado por el Tribunal y que solo podrá ser prorrogado por una sola vez no pudiendo exceder de la mitad del plazo fijado en la primera oportunidad (Art. 388.1 del C.G.P.).

Si persistiere el incumplimiento, se anulará el remate y se ordenará uno nuevo, poniendo de cargo del mejor postor que desistió los gastos del remate anulado y los daños y perjuicios que se hubieren causado.

Es importante entonces cumplir con el pago del precio en el plazo otorgado por la sede, ya que el incumplimiento aparte de sancionar con la anulación del remate, traerá aparejado responsabilidades económicas de importancia.

Aquí lógicamente Ud. se preguntará como saber cuanto tiempo le otorgará el Juez para depositar el saldo del precio. Si bien el C.G.P. solo prevé un termino de 60 días a partir del cual el saldo de precio impago se reajustará de acuerdo a la ley 14.500 (Art.387.8 C.G.P.), este plazo se ha tomado como de estilo por la mayoría de los tribunales en el entendido de que los Remates judiciales son ventas al contado y que 60 días son habituales en las operaciones de este tipo que requieren de escritura pública.

Depósito del Saldo de precio y deducciones admitidas

El saldo de precio deberá depositarse en la cuenta abierta en el BROU a la orden del Juzgado y bajo el rubro de autos (nombre o carátula del expediente donde se produjo la ejecución).

En esta etapa es que podremos deducir del saldo a depositar aquellos tributos necesarios para la escrituración y que sean adeudados por el ejecutado (Art. 389.2 del C.G.P.) Todo otro gasto requerirá autorización judicial previa para ser descontado del precio, según reza el mismo artículo.

En relación a los primeros tenemos: los impuestos de **CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA E INSTRUCCION PRIMARIA**. El sujeto pasivo de estos impuestos es el propietario del bien. En el caso de las ejecuciones, solo cuando el mejor postor se transforma en propietario es que le corresponde hacerse cargo de estos tributos; por lo que en caso de existir deudas a la fecha del remate se podrá descontar del precio con solo acreditar el pago y sin requerir autorización previa del Juzgado.

Estos dos gastos son los únicos que se admiten dentro de la categoría de descontables, con el único requisito de su acreditación de pago ante la Oficina Actuarial. Pero debe tenerse presente que este descuento será posible sólo hasta la concurrencia con el precio ofertado; esto quiere decir que si la suma adeudada por concepto de ambos tributos sobrepasa al valor ofertado en el remate, esa diferencia será de cuenta del mejor postor. Muchas veces esta circunstancia es advertida en los edictos y sin perjuicio de que raramente se da una situación como la planteada, es aconsejable antes del remate consultar con el Rematador o en su caso averiguar los montos adeudados por dichos conceptos.

También se admite como imputación al saldo del precio el 2% que corresponde a la parte vendedora en el pago del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales. (ITP) Este no es un tributo necesario para la escrituración del bien pero sí lo es para registrar la compraventa.

Es importante aclarar respecto a esta etapa de depósito del saldo de precio, que estará transcurriendo en el plazo otorgado por el Juzgado - generalmente dentro de los 60 días de aprobado el remate como lo indicáramos en el capítulo anterior – que es aquí donde el mejor postor deberá designar Escribano, quien autorizará la Escritura Pública que se otorgará de oficio en el plazo que el Juez fije y que podrá ser prorrogable por una sola vez a pedido fundado de parte. Vencido este último plazo, el Juez dejará sin efecto la designación anterior y nombrará de oficio otro Escribano fijándole un único plazo para efectuar la escritura. (Art. 389.1 del C.G.P.).

Otras deudas que puedan afectar al inmueble y su tratamiento

TRIBUTOS MUNICIPALES (tasas impuestos de puerta etc.). Aunque algunas sedes judiciales admiten su descuento solicitándolo, estas deudas no caen dentro de la categoría de necesarios para la escrituración, ni tampoco gravan con derecho real al inmueble rematado, sin embargo en Montevideo la reglamentación municipal vigente (a nuestro modesto entender equivocadamente por requerir de ley nacional), coloca al mejor postor como deudor solidario de dichas obligaciones, por lo que esas deudas deberán tenerse en cuenta al momento de realizar las ofertas.

Consumos de: ANTEL, OSE, UTE o GAS Son reconocidos por los organismos como deudas personales y no gravan con derecho real al inmueble rematado, por lo cual no corresponde su deducción ni su pago por el mejor postor. En todo caso bastará con el cambio de servicio o contador y la habilitación de uno nuevo a nombre de este último.

BPS. Aquí debemos realizar una distinción entre aquellos aportes que gravan con derecho real al inmueble, como los son los de la construcción o eventuales

reformas del inmueble y los otros que son deudas personales como las cargas sociales y retenciones efectuadas por las empresas.

Para ambos casos la ley 16.298 del 18.8.92, exoneró la obtención del certificado especial que acredita que el contribuyente (vendedor ejecutado) no registra adeudos con el BPS, por lo que la escritura de compraventa judicial se realizará a favor del mejor postor, inscribiéndose en el Registro Público correspondiente, liberando de las responsabilidades solidarias establecidas en la ley 16.170 del 28.12.90 a los intervinientes, al Escribano e inclusive al funcionario público como lo es el juez.

Si bien se le exonera del control y el comprador en remate puede escriturar, la duda se plantea respecto a la persistencia de las deudas - en especial las deudas de construcción - que como dijimos gravan al inmueble con "hipoteca" a favor del organismo y de su tratamiento en las próximas ventas que se efectúen del inmueble.

Al respecto tanto una sentencia del Tribunal de Apelaciones en lo civil de 7mo turno (Nro. 13/95) como una resolución de la Asesoría Tributaria de Recaudación del BPS del 28/07/94 y la reciente posición de la Comisión de Derecho Tributario de la Asociación de Escribanos del Uruguay publicada en la revista de la AEU T.88 (Nros. 7-12, Julio a Diciembre de 2002) son unánimes en afirmar que como consecuencia de ejecuciones forzadas judiciales no se mantiene el derecho real por la deuda de aportes impagos al BPS. Posición que nosotros también sustentamos, en el entendido que no solo no se mantiene el derecho real sino que también se libera al adquirente en remate de toda responsabilidad respecto de las deudas del propietario anterior.

GASTOS COMUNES: Tratándose de unidades de Propiedad Horizontal nos enfrentaremos a este tipo de gastos que pueden adeudarse por el ejecutado titular del bien a rematarse, donde debemos tener presente a la hipoteca recíproca, creada por el artículo 6ª la ley 14.261 del 3-9-74. Dicha norma establece que esta figura se documentará en el Reglamento de Copropiedad y se inscribirá en el Registro de Hipotecas, consignándose también su aplicación en los casos de edificios construidos o incorporados por el sistema de la ley 10.751 del 25-6-46.

Con la hipoteca recíproca nace un derecho real que persigue a la cosa, (bien hipotecado), independientemente de quien sea su titular o la posea. Así tenemos que si un copropietario contrae una deuda con la Copropiedad, por el no pago de expensas comunes, ésta última tiene todo el derecho de perseguir su cobro contra el propietario deudor o contra cualquiera que la posea y a cualquier título que la haya adquirido (artículo 2340 inc. 1º del C. Civil).

La creación de esta hipoteca no presupone la existencia de un contrato principal al que accede, sino que se otorga para una obligación eventual, esto quiere decir que cada uno de los copropietarios grava con este derecho real a favor del otro, para asegurar el cobro de las expensas comunes que la unidad pudiera adeudar a la copropiedad.

El inciso 2 del mencionado artículo del C. Civil, dispone claramente como excepción al principio general consagrado antes, que ese derecho de persecución no tiene lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial, practicada con citación personal de los acreedores que tengan constituida hipoteca sobre la misma. (Purga de la Hipoteca)

En conclusión: En todo proceso de ejecución de una unidad de propiedad horizontal siempre que de la información registral surja la constitución de un derecho de hipoteca, el Tribunal debe notificar personalmente al acreedor hipotecario, en este caso la copropiedad representada por su Administrador,

para que presente oportunamente su crédito al cobro y funcione el mecanismo del numeral 2 del artículo 2340.

El problema se plantea al momento de la cancelación de este instrumento legal, con la venta judicial, la hipoteca que grava a un bien inmueble es cancelada de oficio por el Juez, si el acreedor hipotecario es el ejecutante o fue debidamente notificado del trámite. Sin embargo eso no ocurre con las hipotecas recíprocas que son hipotecas legales y no cesan, quedando vigentes para garantizar los pagos del nuevo propietario. Las posiciones aquí están divididas, entre quienes sostienen que habiendo operado la purga de la hipoteca, el nuevo comprador sólo será responsable del pago de las expensas que se generen a partir del momento en que toma posesión del inmueble. Por lo que de haberse dado cumplimiento en el expediente con lo consignado, no se debe admitir al mejor postor la imputación del pago de los gastos comunes, dado que no es responsable de dicho pago. Y quienes sustentan la posición de que al no ser posible la cancelación de la misma y permanecer vigente, el comprador en remate tendrá que hacerse cargo de las expensas debidas por el anterior. Esta última posición que no compartimos porque a nuestro entender crea inseguridad jurídica dándole preferencias a la copropiedad a las que pudo haber renunciado, cambiando inclusive el orden de prelación, abre una puerta de salida, al también plantear que el comprador sólo será responsable hasta el límite que se establece en el reglamento de copropiedad con que se garantiza en la hipoteca.

3. ESCRITURACIÓN DEL BIEN REMATADO

Es importante tener en cuenta que en la compraventa judicial el magistrado asume su función jurisdiccional desde el inicio hasta la culminación del proceso, tutelando los intereses generales de la sociedad. Aparece actuando en virtud de un poder que deriva de la ley y que funciona prescindiendo del representado, sacando de su patrimonio el bien al ejecutado y entregándolo a quien ha acreditado luego de todo el procedimiento estar legitimado para recibirlo: el mejor postor o quien lo suceda en el remate.

Luego de la venta forzada una vez aprobado el remate e integrado el precio, corresponde documentar la traslación del dominio; siendo el Tribunal quien fija el plazo para la escrituración, prorrogable una sola vez a pedido fundado de parte. Fijado el plazo para la escrituración y vencido este último, el Tribunal revocará la designación anterior y nombrará a otro Escribano de oficio al que le fijará un único plazo.

Si el comprador no deposita el saldo del precio o si se resiste a escriturar, el tribunal declara nulo el remate siendo de su cargo los gastos y daños y perjuicios causados.

La compraventa judicial de inmueble no difiere de la compraventa privada, con la salvedad de que el Escribano debe relacionar en una cláusula de antecedentes todo lo actuado en el expediente: autos, decreto por el cual se trabó embargo en el inmueble rematado, decreto que ordena sacar el bien a remate, publicidad efectuada, acta de remate individualizando el mejor postor y su precio, decreto por el cual se aprueba el remate y dispone la escrituración del inmueble etc...

Siendo la compraventa de bienes inmuebles un negocio solemne, su perfeccionamiento se obtiene con el otorgamiento y autorización de la escritura pública y la tradición, de esta forma el mejor postor deviene propietario. Se otorga de oficio y es autorizada por el Escribano que designa el mejor postor o quien le suceda en sus derechos; ya que el mejor postor puede ceder sus derechos respecto del bien inmueble subastado, la que también deberá instrumentarse en escritura pública so pena de nulidad.

Luego de ordenada la escritura, se procederá a liquidar el crédito del acreedor. Esta tarea administrativa contable, se comete a la oficina Actuaría que lo realiza sobre la base que el mismo actor haya proporcionado.

Con el producido del remate se atenderán los distintos rubros en el orden que establece el artículo 388.2 del CGP.

Costas y demás gastos judiciales: es decir los tributos abonados por el actor y que corresponden al ejecutado, como ser la contribución inmobiliaria e instrucción primaria (aquí habría que incluir los que el rematador hubiese omitido, o no hubiere descontado de la seña).

Los honorarios de los profesionales (costos), son de cargo del ejecutado por la condena preceptiva de costos y costas.

Gastos del remate aún no satisfechos y honorarios del Abogado y Procurador del ejecutante.

Con el remanente se pagarán el crédito del ejecutante y sus intereses, pero si hubieren embargos por créditos no satisfechos, estos últimos se pagarán en el orden de la fecha de su efectividad respectiva.

Deducidos los gastos anteriores, se pagarán los créditos del ejecutante y de los demás acreedores embargantes o hipotecarios ajenos al juicio, siguiendo el orden de fechas que determina la prioridad de uno y de otro y si hubiere sobrante le será entregado al deudor.

El Tribunal dispondrá de oficio el levantamiento de todos los embargos e interdicciones que afecten al bien vendido. Sin son embargos a título singular se levantan sin más trámite, si son genéricos solo se levantan con respecto a ese bien.

4. ENTREGA DEL BIEN

Escriturado el bien a su favor, UD. estará en condiciones de solicitar la entrega del mismo. Esta diligencia que se realiza en el Juzgado donde se tramitó la ejecución de acuerdo al tenor del art. 394 CGP, se denomina entrega de la cosa y está regulado por los art. 364 y 394 del mismo cuerpo legal. Se trata de un procedimiento sumario, que habilita a quien resultó adjudicatario del bien ejecutado a reclamar su entrega y desocupación, donde no se admiten mas excepciones que las que surjan de derechos que provengan de actos jurídicos debidamente registrados o puedan probarse con documentación que tuviera fecha cierta anterior al embargo. Por lo que intimada la entrega el demandado quedará en calidad de depositario del bien con las responsabilidades penales y civiles. Pasado el plazo sin que se hubieran opuesto excepciones o se allanare a la pretención, se procederá a su desocupación y entrega a quien resulto comprador o a sus sucesores.

5. CONSEJOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

A menudo hemos podido apreciar el temor que genera para quien por primera vez concurre a un remate, participar en el mismo. Es común que nos expresen dudas respecto a como efectuar las ofertas?, si deben hacerlo a viva voz?, si el rematador los verá? de a cuanto en cuanto van subiendo las ofertas? Si al no haber base se debe vender por cualquier suma que se oferte? etc.

Para quien no ha participado anteriormente en estos procedimientos, nuestras recomendaciones son varias:

- Contacte siempre al rematador encargado de la subasta, para conocer detalles del bien, así como efectuar los pagos de garantía y comisión e impuestos al momento del remate.
- A efectos de conocer el procedimiento es aconsejable que concurra a cualquier subasta y vea como se desarrolla la misma. Podrá apreciar su desarrollo, como se toman las ofertas y descubrirá porque este sistema tan confiable como cristalino, es utilizado desde épocas inmemorables.

- No dude en preguntar todo aquello que no surja de la publicidad o no le haya quedado claro de la misma, el rematador con gusto evacuará sus dudas, también en nuestro Centro de Asesoramiento podremos ayudarle.
- Tenga en cuenta que los remates pueden ser sin base o sobre la base indicada, en el primer caso, la ley confiere al rematador el derecho de decidir si las ofertas perjudican a las partes y diferir o suspender el remate no aceptándolas.
- La asistencia de un profesional del derecho es siempre recomendable, tanto para el estudio de títulos antes de decidir su intereses u oferta como necesario para el procedimiento posterior (escrituración y entrega de la cosa). Recuerde que al ofertar esta aceptando los títulos y no podrá alegar defectos de los mismos anteriores al remate.
- En el momento de la subasta generalmente luego de la lectura del edicto, el Rematador aclarará todo aquello que esté a su disposición o surja del expediente. Esta es la ocasión para efectuar las preguntas de aquellos detalles que no han quedado claros, no para resolver temas fundamentales que hacen a su decisión. Esta etapa deberá ser realizada con anterioridad al día de la subasta, es por eso que insistimos en la necesidad de contactar al Rematador y a un profesional del derecho.
- Al realizar ofertas tenga en cuenta que quienes están en la sala también son competidores interesados, por lo tanto no serán los consejeros indicados para evacuar dudas de cualquier tipo.
- Recuerde que el remate judicial es parte integrante del proceso y por lo tanto esta regulado por la ley 15.508 y en especial por las normas contenidas en el C.G.P; y al participar en la subasta dispuesta por la justicia se lo hace sujeto a la solemnidad preceptuada en la ley, debiendo ajustar su conducta a la dignidad de la justicia (art. 5to del C.G.P.) siendo potestativo de parte del Tribunal aplicar sanciones a quienes obstaculicen indebidamente u observen conductas incompatibles con el decoro y dignidad de la justicia. (art. 24 numeral 11 del C.G.P.)