

# **Incorporación tecnológica al sistema de subastas judiciales. Proyecto de remate judicial simultáneo por Internet**

por HERNÁN O. TORRES, MARIANO ESPINA RAWSON  
7 de 2015  
[www.infojus.gov.ar](http://www.infojus.gov.ar)  
Infojus  
Id Infojus: DACF150491

Gracias a la aplicación de la nueva tecnología, nos encontramos cada vez más cerca del expediente digital. Acompañando entonces el alcance de ese objetivo, venimos con el presente a brindar un pequeño aporte presentando un proyecto íntimamente vinculado con la incorporación de nueva tecnología en los procesos judiciales para poder brindar un mejor servicio de justicia a nuestra sociedad.

Mejorar la gestión en la administración del servicio de justicia es una de las políticas de Estado. Así es que, puntualmente en lo concerniente al sistema de subastas judiciales, se va en ese sentido optimizando el uso de los avances tecnológicos disponibles.

A tal efecto, hemos fijado una serie de objetivos, como ser:

1. Poner en práctica un sistema de subastas judiciales más eficaz y eficiente.
2. Mejorar la transparencia de los remates asegurando la posibilidad de que puedan participar la mayor cantidad de interesados, eliminando la restricción o limitación que imponen tanto de la distancia, como los intermediarios.
3. Aplicar el novedoso sistema de subastas por internet, simultáneamente con el acto público en el salón de remates, por medio de la incorporación de nueva tecnología en el acto del remate.

Mediante la "universalización" que trae aparejado el uso de internet se llegarían a captar mercados y/o múltiples interesados en participar en los remates judiciales, que con el sistema vigente resultan impensados e imposibilitados de intervenir por diversos motivos.

El uso eficiente de dicha herramienta (internet) redundará en muchos beneficios. Uno de ellos es la obtención del mejor resultado económico posible, ya que permitirá la apertura para que puedan participar no solo la mayor cantidad de oferentes, sino que éstos sean genuinos y verdaderos interesados, los cuales en una auténtica y transparente "puja de ofertas", sin necesidad de intermediación alguna -a través del libre juego de la oferta y la demanda- permitirán alcanzar el más alto precio del mercado que pueda lograrse por el bien subastado.

Es decir, sorteando aquellos gastos de intermediarios -que dejarían de existir-, los oferentes volcarían todo su esfuerzo en realizar su mejor oferta económica directamente en la puja.

La propuesta de "Subastas simultáneas por internet" implica que al tradicional y vigente sistema de subastas judiciales se le incorpore la opción para que paralelamente con el acto del remate en el salón correspondiente se puedan recibir

ofertas vía internet de todos aquellos interesados -previa y debidamente registrados- sin perjuicio del lugar desde donde efectúen sus ofertas. De esta manera, como se viene diciendo, el universo de interesados-oferentes se amplía hasta límites insospechados.

Más importancia tiene esto si tenemos en cuenta que en la Oficina de Subastas de la Ciudad de Buenos Aires, se llevan a cabo gran cantidad de remates de bienes ubicados en distintos lugares del país, por lo que es razonable pensar que pueden existir muchos interesados en participar del remate que no se encuentran físicamente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estos, con el sistema actual tienen grandes dificultades de poder participar, las que deben soslayar con mayores costos y muchas veces dependiendo de terceros que los representen.

El proyecto prevé la aplicación de nueva publicidad. Por un lado el anuncio y promoción de la realización de la subasta (ofreciendo la opción de poder participar vía internet) deberá consignarse en los edictos de remate que se ordenen publicar.

Por otra parte se considera conveniente la creación de una página web (dependiente de la CSJN) en la cual se hallen anunciados todos los remates judiciales, clasificándolos según el rubro (bienes inmuebles, automotores, muebles, mercadería, etc.) y según su ubicación, consignándose todos los datos esenciales (Tribunal, carátula y Nro. de expte., base del remate, modalidad de venta, etc.).

Este nuevo mecanismo de publicidad debería ser obligatorio, ya que implicaría además una digitalización del edicto a publicar en el Boletín Oficial; con la posibilidad adicional de que se digitalicen también fotografías del/los bien/es a subastar.

Todo esto traería aparejados ventajosos efectos colaterales de suma utilidad. Como por ejemplo: 1) De acuerdo a cada situación en particular, podría minimizarse el gasto de publicación de edictos en diarios adicionales, limitándolos a avisos reducidos. Dejamos a salvo, por supuesto, aquellos casos que merezcan una amplia publicidad, según criterio del Tribunal previa opinión del martillero/a. 2) Resultaría una gran solución para los casos de remates de inmuebles ocupados, posibilitando que la exhibición del mismo -necesaria de manera previa al remate-, se limite sólo a este medio (la exhibición virtual) evitándose diversos inconvenientes como la resistencia o ausencia por parte de los ocupantes; situaciones ofensivas, tensas y hasta humillantes para los moradores. Se podrá ahorrar también el dispendio jurisdiccional que implica la necesidad de recurrir al diligenciamiento de un Mandamiento de Exhibición o de un Oficio [Ley 22.172](#) (si el inmueble se encuentra fuera del ámbito territorial del Tribunal interviniente).

En definitiva, el martillero debería preparar un verdadero y completo catálogo de venta, el cual derivaría de la constatación oportunamente realizada.

Esta modalidad de trabajo posibilitará además incorporar al sistema informático de los juzgados el informe de constatación y las fotos digitalizadas; todo lo cual podrá ser consultado vía internet por las partes y todo interesado, lo que en conclusión redundará en una mayor publicidad, facilitando el acceso a la información para la totalidad de los interesados.

De este modo se estarían resaltando los principios de economía y celeridad procesal, como también asegurando una amplia difusión de los remates sin acrecentar los costos de publicidad.

Téngase en cuenta además que esto también va en dirección hacia el futuro expediente digital; por lo que, sea por medio de este proyecto u otro que resulte superador -bienvenido sea-, lo cierto es que se trata de un aporte importante para la meta hacia la cual la propia Corte Suprema de Justicia va orientada desde el momento en que determinó como política de Estado la permanente mejora de la calidad del servicio de justicia.

El proyecto contempla un sistema de registro de interesados en participar del remate vía internet. A tal efecto deberán inscribirse mediante el envío de un correo electrónico al martillero actuante, dirección electrónica (e-mail) que constará ineludiblemente tanto en su designación, como en la aceptación de cargo, edictos y toda otra publicidad que se realice del remate.

El plazo de inscripción correrá exclusivamente desde la primera publicación de edictos hasta dos días hábiles antes de la

fecha del remate.

Al día hábil siguiente del vencimiento del plazo de inscripción de los interesados-oferentes, el martillero deberá denunciar en el expediente el listado completo de inscriptos con todos sus datos, el cual se mantendrá reservado, agregándose al expediente luego de realizado el remate. A esta altura nos encontraríamos a un día hábil antes de la fecha del remate.

Toda comunicación y notificación que deba formularse a los inscriptos, hasta que constituyan domicilio procesal en autos, será válida en la dirección del correo electrónico desde el que cursaron su pedido de inscripción.

A su vez, está previsto que los interesados en participar del remate vía internet deberán cumplir una serie de condiciones, donde habrá por un lado condiciones generales (iguales para todas las subastas en que se aplique este sistema) que ya estarán previstas en el decreto de subasta y que serán parte integrante de los requisitos necesarios para la puesta en práctica de remates bajo esta modalidad. A esto deberán agregarse las condiciones específicas que podrá ordenar el juzgado interviniente, previa opinión que deberá emitir el martillero actuante, y que dependerá de las características particulares del juicio en cuestión y del bien objeto de la subasta de que se trate.

Estarán legitimados para participar en el acto de remate vía internet toda persona física o jurídica que reúna los requisitos formales exigidos en el decreto de subasta, que se hayan inscripto dentro del plazo legal e integrado tanto el depósito de garantía, como el arancel de inscripción exclusivamente mediante transferencia bancaria desde una cuenta bancaria propia a una cuenta de autos que deberá informarse previamente por todos los medios en que se publicite el remate.

No podrán ser aceptadas ofertas vía internet por parte de apoderados, como tampoco la compra en comisión; ya que en esos casos los interesados podrán otorgar poder a un mandatario para que se presente personalmente en el acto del remate.

Este sistema apunta solamente a aquellas personas que quieran intervenir en un remate judicial y no deseen o no puedan hacerlo personalmente en el acto del remate, (por ej. en razón de la distancia, etc.).

Quienes deseen registrarse, deberán integrar un arancel de inscripción que deberá acreditarse en la cuenta de autos, abierta solamente a los efectos del remate y dada a conocer en la publicidad del mismo (edictos, etc.), por medio de transferencia bancaria a realizarse exclusivamente desde una cuenta propia.

En caso de transferir los fondos desde la cuenta de un tercero, la inscripción será rechazada y no podrá intervenir en el remate.

A fin de acreditar al martillero dicha transferencia, deberán los inscriptos escanear la constancia del depósito y remitirla por mail al martillero y al Tribunal. Con la recepción de estas constancias, más la posibilidad con que cuentan hoy los Juzgados de consultar los saldos de las cuentas bancarias de los expedientes podrá verificarse la efectiva integración del arancel en cuestión.

Este arancel se prevé para un fondo que sustente los gastos que demandará la implementación y mantenimiento de este sistema.

De todos modos, el mismo resultará insignificante, si lo comparamos con relación a los gastos que le demandaría a los interesados residentes en zonas distantes al lugar del remate para poder participar del acto, ya sea trasladándose o bien interviniendo por medio de un representante. En definitiva, a estas personas, el pago del arancel, en lugar de encarecerles su participación en la subasta, se las abarataría.

El arancel en cuestión deberá fijarse en un porcentaje "ínfimo" que guarde relación no solo con el monto de la base establecida en el bien a subastarse sino también con el arancel actualmente vigente y previsto mediante la Acordada de la CSJN (Ac. 10/99 CSJN). Aclarándose que, para quién resulte comprador vía Internet dicho arancel de inscripción será

considerado como a cuenta del que hoy abonan los compradores y que asciende al 0,25% del precio de venta, asimismo se deberá dejar constancia que de ninguna manera será reintegrable el monto abonado en concepto de inscripción a todos aquellos que se inscribieron en la subasta y no resultaron adquirentes.

Asimismo, deberán además integrar un depósito como garantía de la oferta. Su integración deberá realizarse en la cuenta habilitada por el Tribunal exclusivamente para los depósitos relacionados con el remate en cuestión, por medio de transferencia bancaria desde una cuenta propia.

A fin de acreditar al martillero el depósito en garantía, deberán los inscriptos escanear la constancia del depósito y remitirla por mail al martillero y al Tribunal. Con la recepción de estas constancias, más la posibilidad con que cuentan hoy los Juzgados de consultar los saldos de las cuentas bancarias de los expedientes podrá verificarse la efectiva integración del depósito de garantía de oferta.

En caso de transferirse los fondos desde la cuenta de un tercero, el oferente inscripto no podrá participar del remate y el tercero que realizó la transferencia perderá el depósito en cuestión sin derecho a reclamo alguno.

El valor del depósito de garantía se estima en un 10 % del valor de la base del remate. De tratarse de un remate sin base, la participación podrá ser libre, sin condicionamiento alguno en cuanto a un previo depósito de garantía.

Todo ello, salvo mejor opinión debidamente fundada del Tribunal, teniéndose en cuenta que el valor del depósito, por un lado, deberá ser lo suficientemente alto para que garantice la seriedad del oferente y acorde con los intereses en juego. Pero, también deberá ser lo suficientemente atractivo para que invite a participar y no se torne en un escollo que desaliente el interés en el remate.

Para quien resulte comprador o adquirente, el depósito de garantía se considerará como pago a cuenta del precio del remate y/o de la seña estipulada.

En caso de no resultar comprador/es los participantes del remate vía internet, deberán manifestar al martillero en el mismo acto del remate su voluntad de: 1. retirar el depósito de garantía de oferta, en cuyo caso quedan fuera de toda participación posterior; 2. optar por dejar el depósito hasta que sea integrado el saldo de precio, en este caso seguirá siendo considerado oferente, por lo que en caso de declararse postor remiso al primer oferente su oferta será válida.

La falta de cumplimiento de los requisitos formales, como la no integración correcta del arancel de inscripción y/o el depósito de garantía, determinarán la imposibilidad de participar en el acto de remate.

Los reintegros de garantías de ofertas se harán efectivos mediante transferencias bancarias a las mismas cuentas de origen en concepto de capital no imponible; las que serán ordenadas por el Tribunal de acuerdo al informe que brinde el martillero al respecto.

Estas transferencias deberán ordenarse indefectiblemente dentro del tercer día de presentado el informe del martillero en el expediente y comunicadas a la entidad bancaria al día siguiente en que fueron ordenadas. Esto con la finalidad de reintegrarlas en forma inmediata.

En ningún caso los oferentes que participen vía internet tendrán derecho a reclamar compensación alguna o intereses por el tiempo que su garantía se encuentre depositada en la cuenta del expediente.

Por un lado, estarán presentes en el acto todos aquellos individuos que deseen participar personalmente en el remate; por otro lado, participarán también todos aquellos que se hayan inscripto para intervenir vía internet.

El salón de subasta deberá estar equipado con servicio de internet, cámaras, pantallas de tamaño apropiado, equipos de filmación y grabación, donde las personas presentes podrán verificar la secuencia de las ofertas que ingresen vía internet, mientras que a su vez, los oferentes "virtuales" podrán seguir las ofertas que se lleven a cabo directamente en el salón.

El/la martillero/a deberá contar con los auxiliares necesarios para que lo asistan en la tarea tanto de supervisar y controlar todas aquellas ofertas que ingresen vía internet, como de las que se formulen en el recinto. No obstante ello, podrá contar con un monitor individual (que podrá tener sobre el atril y/o escritorio) y seguir toda la secuencia de la subasta.

Es importante hacer notar que el sistema permitirá que quienes participen vía internet desde sus computadoras podrán efectuar sus ofertas y además podrán seguir en vivo (tiempo real) el acto de la subasta -la transparencia en su expresión más noble-.

Finalizada la puja de ofertas, se adjudicará la venta a la última y más alta oferta recibida -desde quienes participaron en el salón o de alguien que haya participado vía internet-. Para el supuesto caso de que el/la adjudicatario/a resulte ser justamente, alguna persona que participó vía internet deberá proceder a integrar el pago de los rubros correspondientes a la operación en cuestión por medio de transferencia bancaria, todo ello bajo apercibimiento de declararlo/a postor/a remiso/a, dar por perdidas las sumas entregadas en garantía en beneficio de la parte acreedora en autos, y hacerlo/a responsable además por los daños y perjuicios que tal conducta genere.

Dado la gran variedad de subastas en cuanto a las características particulares de los bienes a subastar, como a los valores en juego, etc., y a las situaciones no previstas que pudieran presentarse, será importante adecuar el reglamento vigente para el funcionamiento de las subastas, a uno que facilite la incorporación y la utilización de esta importantísima herramienta. Evidentemente, según nos parece, son muchísimos los beneficios que se obtendrían en relación a los costos que su uso implicaría. Además y dado el avance de internet en el universo de los negocios de la compraventa de bienes, es difícil no concebir que no pueda ser aprovechado en este rubro específico, más cuando su uso persigue fines tan convenientes y ventajosos para el proceso de la subasta judicial y la mejora en la prestación del servicio de justicia.

La puesta en marcha del sistema de subastas judiciales por internet, al margen de los enormes beneficios que se obtendrían, conllevaría una serie de gastos.

Por un lado el hardware y equipamiento que se necesite requiere de una inversión inicial la cual será amortizada durante la vida útil de los equipos que se instalen, como así también su periódico recambio.

Por otro lado, está el costo operativo de cada una de las subastas que incumbe a tres actividades principales:

- a) elaboración del anuncio en la página web (catálogo de venta);
- b) inscripción y registración de los interesados;
- c) realización de la subasta.

El arancel de inscripción previsto precedentemente, más otro arancel de subasta a crearse, serán suficientes como para cubrir todos estos gastos.

Este arancel de subasta a crearse -estimando que en un monto equivalente al que actualmente se le cobra al comprador y que asciende al 0,25% del precio de venta, resulta adecuado considerando el volumen y los montos en juego en las subastas que se viene realizando hasta el momento- será imputado como gasto de la subasta e integrará el listado de gastos a rendir por el martillero en ocasión de la presentación y liquidación de los gastos efectivamente realizados. El mismo deberá también ser previsto por Acordada de la CSJN.

Lo que se recaude tanto por este arancel, como el arancel de inscripción, en definitiva será destinado para gastos de funcionamiento del Poder Judicial de la Nación, en el caso específicamente con relación a la Oficina de Subastas, por lo que esos fondos deberán ser transferidos a la cuenta que la Corte Suprema de Justicia de la Nación indique a tal efecto.

Dado que la puesta en marcha de este sistema redundará seguramente en un mayor ingreso económico para el juicio,

en razón de la mayor participación de interesados que derivará en un mejor y más alto precio de venta que el que se hubiese logrado en el caso de continuar con el sistema vigente (sin la opción del canal de venta vía internet), se estima entonces como justo y razonable que el costo de la operatoria sea solventado, por un lado, por el arancel de inscripción que deberán abonar los interesados que se registren para participar vía internet, y por otro lado, con el arancel de subasta aquí referido.

Este arancel de subasta, lejos de encarecer los gastos del remate, por el contrario los reducirá drásticamente. Ello así, porque el gasto de publicación de edictos se reducirá al Boletín Oficial, quedando un simple aviso reducido en el resto de los diarios que se consideren necesarios, más que nada para publicitar la página de internet donde podrán los interesados informarse gratuitamente.

Debe tenerse en cuenta que con el sistema actual (sin considerar el edicto del Boletín Oficial, que obviamente se mantiene vigente) debe afrontarse un gasto de edicto a publicarse en otro medio gráfico, que varía entre \$ 5.000.- a \$ 20.000.- o más por día de publicación, según su extensión y el diario que se haya sorteado. Por otro lado, con la innovación que aquí se propone; solamente hará falta publicar un aviso reducido, cuyo costo puede rondar entre \$ 2.000.- a \$ 3.000.-, -salvo casos especiales que merezcan mayor publicidad según criterio de los jueces-; a lo que aun agregando el arancel de subasta (estimado en el 0,25 % del precio de remate) estaremos por debajo del gasto del sistema actual.

En definitiva el arancel de subasta deberá ser considerado como gasto de la subasta (asimilable por ej. al gasto que se incurre en la publicación de edictos) y como tal será deducido del precio de venta obtenido.

Otra de las ventajas que esta modalidad traerá aparejada es que al ser menores los gastos previos del remate, como se ha visto, disminuye la carga que debe soportar el actor del juicio como adelanto de gastos de la subasta; quien en muchos casos está luchando por percibir su crédito y no está en condiciones de solventar el adelantos de gastos onerosos. Más cuando en muchos casos estos se efectúan y el remate termina siendo suspendido, tornándose en un gasto infructuoso.

En definitiva con un menor gasto del remate, pero optimizando su destino, se logra financiar un funcionamiento más eficiente del servicio de justicia.

Indica Toribio Enrique Sosa en su libro "Subasta Judicial", que la voz subasta proviene del latín sub-hasta: bajo la lanza, expresión que utilizaban los ejércitos romanos porque la venta del botín de guerra se anunciaba con una lanza. Otra versión, sitúa el origen de la expresión "vender sub hasta" en la Edad Media, porque se hincaba un asta o una pica ante el lugar de venta de los bienes de los deudores del fisco, como símbolo de propiedad pública.

Siglos han pasado y actualmente se conoce que subasta es un procedimiento para la venta de un bien a través de su oferta al público para adjudicarlo al mejor postor.

Frente a los impetuosos y permanentes avances tecnológicos que tornan lo histórico y/o tradicional en mero antecedente, pareciera inexcusable procurar la modernización del sistema jurídico con el único e inalterable objeto de propender a la concreción de la justicia.

Ningún tema -y no sólo en lo procesal- es de menor envergadura, ni debe ser pospuesto en aras de otros que, aparentemente, se muestran como de relevante importancia y danzan con fervor en el escenario del litigio. Todos son piezas incanjeables en el juego que va desde "el derecho" que el justiciable afirma en su demanda tener y quiere que la jurisdicción le reconozca en la sentencia, hasta su efectiva satisfacción, en su caso a través de la realización de los bienes del vencido.

Resulta indiscutible afirmar que el remate se erige en el reconocimiento palpable y en la definición específica de la sentencia dictada en el proceso.

Por tales razones, el proyecto que nos ocupa se inclina a echar mano de los recursos existentes y que resultan en la actualidad de fácil acceso: tales como la informatización, la cibernética y la bancarización electrónica, a fin de optimizar el acto de ejecución de sentencia por excelencia, pretendiendo así cumplir con las lógicas expectativas de la proclamada

tutela judicial efectiva mentada en el sistema de justicia vigente.

## **CONTENIDO RELACIONADO**

### **Legislación**

[APROBACION DEL CONVENIO SOBRE COMUNICACIONES ENTRE TRIBUNALES DE DISTINTA JURISDICCION TERRITORIAL CELEBRADO CON EL GOBIERNO DE SANTA FE.](#)

Ley 22.172. 25/2/1980. Vigente, de alcance general