



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados...

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

MODIFICACIÓN DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION (Ley 17.454) INSTRUMENTACION DE LAS SUBASTAS JUDICIALES ELECTRONICAS.

Artículo 1º Modifíquese el artículo 566 del Código Procesal Civil y Comercial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

EDICTOS

Artículo 566. El remate se anunciará por edictos, que se publicarán por DOS (2) días en el Boletín Oficial y en otro diario, en la forma indicada en los artículos 145, 146 y 147. Si se tratare de bienes de escaso valor, sólo se publicarán en el Boletín Oficial, por UN (1) día y podrá prescindirse de la Publicación si el costo de la misma no guardare relación con el valor de los bienes.

Si se tratare de inmuebles, podrá, asimismo, anunciarse en diarios del lugar donde estén situados.

En los edictos se indicará el juzgado y secretaría donde tramita el proceso, el número del expediente y el nombre de las partes si éstas no se opusieren; fecha y hora de apertura y cierre de la subasta; no tratándose de bienes de escaso valor, se individualizarán las cantidades, el estado y el lugar donde podrán ser revisados por los interesados; se mencionará, asimismo, la obligación de depositar el importe de la seña y de la comisión en el acto de remate y las modalidades especiales establecidas en el artículo 569.

Si la subasta fuere de inmuebles, deberá indicarse, además, la base, condiciones de venta, estado de ocupación y horario de visitas; si estuvieren sujetos al régimen de propiedad horizontal, en las publicaciones y en el acto del remate deberá determinarse el monto de las expensas comunes correspondientes al último mes, y la deuda por este concepto, si fuere posible.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En todos los casos, la última publicación deberá realizarse cuando menos CUARENTA Y OCHO (48) horas antes del remate.

No podrán denunciarse defectos de publicidad de la subasta vencidos CINCO (5) días contados desde la última publicación.

Artículo 2º Sustitúyase el art. 570 del Código Procesal Civil y Comercial, por el siguiente:

SUBASTA ELECTRONICA. REGIMEN GENERAL

Artículo 570. Cualquiera sea la naturaleza de los bienes a subastar, el Juez dispondrá la realización de una subasta electrónica, mediante un proceso interactivo de búsqueda de precio, que propicie la puja simultánea entre distintos postores, realizada a través de Internet.

La subasta se realizará a través de un programa automatizado revestido de adecuadas garantías de seguridad, cuya información se transmite y procesa por medios electrónicos de comunicación, en las condiciones que fije la reglamentación, que deberán indicarse en los edictos y, en su caso, en la propaganda.

A esos efectos, la Corte Suprema de Justicia de la Nación reglamentará las disposiciones sobre la subasta prevista en este artículo, estando autorizada a delegar en la Oficina de Subastas Judiciales, la implementación del sistema electrónico.

La reglamentación dispondrá el acceso al sistema mediante un portal habilitado en la página web de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, con medidas de seguridad y funcionalidad, adecuadas a la realización de la subasta electrónica, destinado a los funcionarios del Poder Judicial de la Nación y los ciudadanos interesados en realizar un seguimiento en línea de las subastas, de manera pública. La reglamentación dispondrá la creación de un Registro General de Subastas Judiciales Electrónicas, a los fines de asentar toda la información relacionada con dichos actos.

También establecerá los criterios y procedimientos para que las personas humanas y jurídicas, puedan inscribirse en un Registro General de Postores, que estará



H. Cámara de Diputados de la Nación

abierto de forma permanente, garantizando la seriedad y eficacia de la subasta, así como la sencillez y economía de recursos.

Las ofertas realizadas y la suscripción del boleto de compraventa, serán validadas mediante la utilización de firma digital, con los requisitos establecidos en el Artículo 2º de la Ley 25.506, o la que la reemplace.

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 584 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 diez (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.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 3° Sustitúyase el artículo 571 del Código Procesal Civil y Comercial, por el siguiente:

COMPRA EN COMISION

Artículo 571.- No se admitirá la compra en comisión, salvo que el comprador denuncie los datos de su comitente, al momento de intervenir en la subasta.

Artículo 4° Modifícase el inciso 1° del artículo 573 del Código Procesal Civil y Comercial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

SUBASTA DE MUEBLES O SEMOVIENTES

Artículo 573. Si el embargo hubiere recaído en bienes muebles o semovientes, se observarán las siguientes reglas:

1) Se ordenará su venta en remate, sin base y al contado, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 570 del presente Código, con la intervención de un martillero público que se designará de oficio, salvo que existiese acuerdo de las partes para proponerlo.

Artículo 5° Modifícase el art. 576 del Código Procesal Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

RECAUDOS

Artículo 576. Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes:

- 1) Sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones.
- 2) Sobre las deudas por expensas comunes, si se tratare de UN (1) bien sujeto al régimen de propiedad horizontal.
- 3) Sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según las constancias del registro de propiedad inmueble.
- 4) Asimismo, intimará al deudor para que dentro de tercero día presente el título de propiedad del inmueble, bajo apercibimiento de obtener testimonio a su costa. No se realizará la subasta mientras no se haya agregado el título o, en su caso, el testimonio.
- 5) Podrá comprobarse judicialmente el estado de ocupación del bien si las circunstancias así lo aconsejaren.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Constatadas las circunstancias previstas en el tercer párrafo del Artículo 589, el Juez procederá según lo indicado en la citada disposición.

Artículo 6º Modifícase el artículo 577 del Código Procesal Civil y Comercial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

DESIGNACION DEL MARTILLERO

Artículo 577. Cumplidos los recaudos a que se refiere el artículo anterior, se ordenará la subasta, designando martillero en los términos del artículo 563, se determinará la base, se establecerá también la fecha y hora de comienzo y finalización de la subasta, que no podrán ser alterados salvo autorización del juez o acuerdo de partes expresado por escrito.

Se especificará la propaganda adicional autorizada, en los términos del artículo 567 del presente Código.

Artículo 7º Modifícase el art. 580 del Código Procesal Civil y Comercial, el que quedará redactado de la siguiente manera:

PAGO DEL PRECIO. SUSPENSION DEL PLAZO

Artículo 580. 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 de la Nación Argentina 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 hiciere en esa oportunidad y no invocare motivos fundados para obtener la suspensión del plazo, se procederá según lo dispuesto en el artículo 584. La suspensión sólo 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.

Artículo 8º Sustitúyase el art. 584 del Código Procesal Civil y Comercial, por el siguiente:

NUEVA SUBASTA POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR. OPCIONES



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 584. Cuando por culpa del postor cuya oferta hubiese sido aceptada como definitiva en el acto de la subasta, la venta no se formalizare, se ordenará nuevo remate, a menos que hubiera habido más de un postor y algunos de los restantes postores hubieren hecho ofertas mayores o iguales al noventa y cinco (95) por ciento 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. Si las siguientes ofertas no fueren iguales o mayores al noventa y cinco (95) por ciento de la primera podrá invitarse, de oficio o a pedido de parte, sucesivamente a los siguientes postores a ratificarla, siempre que hubiere acuerdo para ello entre el propietario del bien subastado y el acreedor subastante y no se hubiere retirado el depósito de garantía. 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 9º Modifícase el Artículo 589 del Código Procesal Civil y Comercial, el que queda redactado de la siguiente manera:

DESOCUPACION DE INMUEBLES

Artículo 589. No procederá el desahucio de los ocupantes del inmueble subastado hasta tanto no se hubiere pagado el saldo del precio y hecho la tradición.

Las cuestiones que se suscitaren con motivo de la desocupación del inmueble se sustanciarán por el trámite de los incidentes, cuando la ilegitimidad de la ocupación apareciere manifiesta, o no requiriere la dilucidación de controversias que por su naturaleza y complejidad deban, a criterio del juez, ser sometidas a otra clase de proceso.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Cuando, entre los ocupantes del inmueble, se advirtiera la existencia de personas menores de edad, adultos mayores, discapacitados o en situación de vulnerabilidad, que obsten el cumplimiento de la orden, el Juez dará intervención al Ministerio Público de la Defensa, a los fines de resguardar la integridad de las personas indicadas y garantizar que se lleve adelante la desocupación del inmueble.

Artículo 10º La presente Ley entrará en vigencia a los 180 días a partir de su publicación. En ese plazo la Corte Suprema de Justicia de la Nación, reglamentará e implementará el procedimiento de subasta electrónica, el cual será aplicable a todas las subastas ordenadas con posterioridad a ese plazo.-

Artículo 11º De forma.-

MONICA FRADE
Diputada de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación
FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto reproduce su anterior presentación bajo el expediente 0477-D-2024, de mi autoría.

Mediante el presente proyecto se propone la modificación del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, a los fines de implementar las subastas por medios electrónicos para los remates judiciales de bienes muebles, muebles registrables e inmuebles, propiciando, para ello, la modificación de los artículos 566, 570, 573, 576, 577, 580, 584 y 589 del código mencionado. La motivación principal, se base en la pretensión de mejorar el servicio de justicia, asumiendo el rol del Estado en cuanto éste, debe adoptar los recursos legales y técnicos suficientes para asegurar que el acceso a la justicia se torne realmente operativo y no sea desvirtuado por procesos deficientes.

En los procesos de ejecución de sentencias, las subastas judiciales establecidas en el Capítulo III “Cumplimiento de la Sentencia de Remate” Sección 2° “Disposiciones Comunes a la Subasta de Muebles” Sección 3° “Subasta de Muebles o Semovientes” Sección 4° “Subasta de Inmuebles”, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, fueron objeto de cuestionamientos en cuanto a la realización del acto material del remate, vinculados con las garantías de transparencia e imparcialidad, que deben regir en dichos actos procesales.

Como medida de prevención de actos que puedan perjudicar el desarrollo de las subastas, el Artículo 570 del Código en estudio -en su redacción vigente-, otorga al postor la posibilidad de realizar la oferta por medio de “Sobre Cerrado” 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 relación a la instrumentación del “Sobre Cerrado”, vale citar los argumentos vertidos por la Suprema Corte de Mendoza, en la Acordada N° 19.863 del año 2006, para evitar anomalías en el trámite de las subastas judiciales,:

“...esta Corte advierte que subsistirán las actitudes de personas que perturbarían la libre concurrencia en las subastas judiciales, circunstancia que ameritan la disposición de medidas apropiadas en aras de salvaguardar la transparencia de las subastas. Que a tal fin se impone adoptar la modalidad de postura en sobre cerrado como procedimiento eficaz que proteja la plena libertad de los oferentes ante coacciones o influencias indebidas de extraños al momento de formular sus posturas.”

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, a través de la Acordada N° 10/99, dispuso la creación de la “Oficina de Subastas Judiciales” con el objeto de: *“... llevar a cabo todas las subastas y remates ordenados por los señores magistrados a realizarse en esta Capital*



H. Cámara de Diputados de la Nación

Federal...” En ese marco se pretendió estimular la concentración de los remates judiciales, con mayor publicidad y garantía de seguridad de los depósitos bancarios a realizarse en la propia sede de la Oficina de Subastas.

El antecedente procesal más destacado sobre el tema, surge de la sanción de la Ley 14.238 del año 2010, que introdujo el régimen de la subasta electrónica, en el Artículo 562 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, cuyas connotaciones más destacadas sirven de fundamento a la presente iniciativa.

Atentos los antecedentes enunciados precedentemente, sostengo que la implementación de los remates judiciales para cualquier tipo de bienes por internet, constituye un aporte útil al objetivo de “afianzar la Justicia...” como reza el Preámbulo de la Constitución Nacional. Para lo cual se hace necesario efectuar una reforma legislativa para su recepción en el código procesal en análisis. El sistema propiciado, ofrece un avance o mejora, atento que las subastas por Internet permiten implementar 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 que su base de datos sirve de prueba en caso de tener que revisar los actos observados o impugnados.

La utilización de medios electrónicos permite una mayor y más rápida difusión destinada a los eventuales adquirentes. De esta manera también puede aumentar el valor de las ofertas, mejorando los precios de 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.

a) Subastas normales: en estas 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 ello las ofertas pueden ser iguales o superiores a ese precio dependiendo del interés del oferente.

b) Subastas con reserva: a diferencia de la subasta normal, 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 visibles, 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



H. Cámara de Diputados de la Nación

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 solo en sentido descendente.

c) Subasta ganador: en esta 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.

Otra de sus características de la subasta electrónica es que se desarrolla en una sala de subastas virtual, que está situada en una página web.

En este nuevo sistema, el subastador está designado por orden del juez en un expediente determinado, en el que se encuentra detallado de forma precisa el 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 realizar la postura, una es ir realizándolas en directa competición con otros compradores, o bien colocar la oferta en la modalidad de oferta 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.

Atento lo expresado, existen dos tipos de adjudicación del bien en las subastas electrónicas:

1º) Se establece la venta al mejor postor.



H. Cámara de Diputados de la Nación

2º) Se establece que si bien el bien se vende al mejor postor existe un precio de reserva, por lo que finalizado 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.N. 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 artículo 573 inc. 1) del C.P.C.C.N. establece que el remate de muebles y semovientes será “sin base y al contado”. En tanto para inmuebles la base es obligatoria (artículo 577 C.P.C.C.N.), 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” (artículo 585 C.P.C.C.N.).

Otro factor que complementa el sistema y lo hace más 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.

Atento los fundamentos enunciados precedentemente, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.

MONICA FRADE

Maximiliano Ferraro

Esteban Paulón

Maria Inés Zigarán

Sergio Eduardo Capozzi

Carlos Daniel Castagneto

Sabrina Selva