



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

LA PRESENCIA DEL MARTILLERO PÚBLICO EN LOS REMATES
JUDICIALES.

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Armando Genaro Pérez Angulo

ASESOR

DR. Alexander Solorzano Palomino

AREQUIPA – PERÚ

Setiembre 2022

SUFICIENCIA Armando Genaro Pérez Angulo

INFORME DE ORIGINALIDAD

29%

INDICE DE SIMILITUD

29%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	6%
2	ius360.com Fuente de Internet	5%
3	vsip.info Fuente de Internet	3%
4	graycearaujo.blogspot.com Fuente de Internet	3%
5	www.fitel.gob.pe Fuente de Internet	2%
6	idoc.pub Fuente de Internet	2%
7	www.galvezconsultores.com Fuente de Internet	1%
8	creativecommons.org Fuente de Internet	1%
9	www.boletinoficial.gba.gob.ar Fuente de Internet	1%

DEDICATORIA: *A mi madre*
 A mis hijos.

AGRADECIMIENTO: *A mis hermanas*
 A mis hermanos:.

INDICE

CRONOLOGÍA LEGISLATIVA COMPARADA.....	iv
RESUMEN.....	5
ABSTRACT	6
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I	10
ANTECEDENTES HISTORICOS	10
1.2 La subasta en la antigüedad.....	10
1.4 La subasta en Latinoamérica	11
1.5 La subasta en el Perú.....	11
CAPITULO II	12
DEFINICIONES	12
2.1 De la subasta	12
2.2 Del martillero	14
2.3 La Ley del martillero público	16
2.3.1 Definición de Martillero Público	16
2.3.2 Requisitos para ejercer como Martillero Público	17
2.3.3 Registro de los Martilleros Públicos	17
2.3.4 Funciones de los Martilleros Públicos	18
2.3.5 Derechos de los Martilleros Públicos	18
2.3.6 Obligaciones de los Martilleros Públicos	19
2.4 La Ley Remaju	19
2.4.1 La Publicidad	21
2.4.2 De los Postores	21
2.4.3 De las Oposiciones.	21
2.4.4 FASES DEL PROCESO	22
CAPITULO III	26
ANÁLISIS.....	26
3.1 Argumentos del Remaju	26
3.2 Argumentos en contra del Remaju	27
3.3 Análisis comparativo del remate realizado por Remaju, con el remate electrónico realizado por Martillero Público conforme la Legislación Argentina.....	28
3.3.1 Aviso de remate judicial Remaju	31
3.3.2 Aviso de remate Judicial Martillero - Argentina	32
CONCLUSIONES.....	34
RECOMENDACIONES	36

CRONOLOGÍA LEGISLATIVA COMPARADA

EL MARTILLERO PÚBLICO EN PERÚ. -

- 1). – **24-05-2002** - Ley N°27728 - Ley del Martillero Público.
- 2). – **30-10-2004** - Ley N°28371 – Ley que modifica el Código Procesal Civil y la Ley N°27728
- 3). – **24-07-2005** - Decreto Supremo N°008-2005-JUS – Reglamento Ley 27728.
- 4). – **12-07-2014** - Ley N°30229 - Ley que adecúa el uso de las Tecnologías de Información y Comunicaciones en el Sistema de Remates Judiciales y en los servicios de notificaciones de las Resoluciones Judiciales, y que modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Código Procesal Civil, el Código Procesal Constitucional y la Ley Procesal del Trabajo.
- 5). – **15-07-2015** - Decreto Supremo N°003-2015-JUS – Reglamento de la Ley N°30229.

EL MARTILLERO PÚBLICO EN ARGENTINA. -

- 1). – **10-04-1973** - Ley N°20266 – Ejercicio de la profesión de Martillero.
- 2). – **30-06-1999** – Acordada 10/99 – Corte Suprema de Justicia de la Nación – Creación de la Oficina de Subastas Judiciales.
- 3). – **29-12-1999** - Ley N°25028 – Ley que establece el régimen legal de los martilleros y corredores.
- 4). - **05-04-2005** – Resolución 60/2005 - Consejo de la Magistratura – Apruébese el Reglamento para la oficina de remates judiciales.
- 5). – **15-12-2010** – Ley N°14238 – Ley que incorpora la subasta electrónica al Código Procesal Civil y Comercial.
- 6). – **08-08-2012** – Acuerdo 3604 – Suprema Corte de Justicia – Aprobación del Reglamento de Subastas Judiciales Electrónicas.

EL MARTILLERO PÚBLICO EN CHILE. –

- 1). – **22-05-1982** – Ley N°18118 – Ejercicio de la actividad del Martillero Público.
- 2). – **01-06-1982** – Decreto N°132 – Aprueba el Reglamento de la Ley N°18118.
- 3). – **31-08-1988** – Ley N°18735 – Modifica la Ley N°18118 y el Código de Procedimiento Civil.
- 4). – **17-09-2016** – Decreto 31 – Ministerio de Trabajo y Previsión Social - Aprueba Reglamento de Subastas Electrónicas y Mixtas de la Dirección General de Crédito Prendario.

LA PRESENCIA DEL MARTILLERO PÚBLICO EN LOS REMATES JUDICIALES.

ARMANDO GENARO PÉREZ ANGULO

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

RESUMEN

La labor que realizan los órganos de auxilio judicial denominados Martilleros Públicos en los procesos judiciales es eminentemente específica, entendiendo que a dichos funcionarios se les ha encargado la realización de la subasta pública judicial, (El procedimiento por el cual se ejecuta mediante venta forzada de bienes, ya sean muebles y/o inmuebles, ordenados por la autoridad judicial), con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia de ejecución, para que la parte ejecutante con el producto de dicha venta pueda dar fin a una controversia, resarcirse de los daños o por el incumplimiento económico cometido por la parte ejecutada.

Pero es el caso que la ley Remaju, aparentemente anticonstitucional, elimina la intervención del funcionario Martillero Público, generando un clima de poca transparencia en el proceso de los remates judiciales, los cuales se vienen desarrollando en la plataforma virtual denominada Remaju, totalmente dirigida y controlada por el Poder Judicial, lo que contraviene a su eterna disculpa de inoperancia **“La excesiva carga procesal”** perjudicando aún más su prestigio y lo que es peor a las partes intervinientes.

El presente trabajo ha considerado aleatoriamente dos subastas: una efectuada por martillero público en la Argentina, y una efectuada en el Perú bajo el sistema del Remaju. Los resultados son más que evidentes, destacando la importancia de la intervención del funcionario adecuado, el Martillero Público.

Palabras clave

Martillero Público, Pujá, Sistemas Tecnológicos, Subasta, Postor, Remaju, Políticas Procesales.

ABSTRACT

The work carried out by the judicial assistance bodies called Public Auctioneers in judicial processes is eminently specific, understanding that these officials have been commissioned to carry out the judicial public auction, (The procedure by which it is executed through the forced sale of assets , whether movable and/or immovable, ordered by the judicial authority), with the purpose of complying with the execution sentence, so that the executing party with the product of said sale can end a dispute, recover damages or for the economic breach committed by the executed party.

But it is the case that the Remaju law, apparently unconstitutional, eliminates the intervention of the Public Auctioneer official, generating a climate of little transparency in the process of judicial auctions, which are being developed in the virtual platform called Remaju, totally directed and controlled. by the Judiciary, which contravenes its eternal excuse of ineffectiveness "The excessive procedural burden" further damaging its prestige and what is worse to the parties involved.

The present work has randomly considered two auctions: one carried out by a public auctioneer in Argentina, and one carried out in Peru under the Remaju system. The results are more than evident, highlighting the importance of the intervention of the appropriate official, the Public Auctioneer.

Keywords

Public Auctioneer, Bidding, Technological Systems, Auction, Bidder, Remaju, Procedural Policies.

INTRODUCCIÓN

Obtener un bien y sobre todo una propiedad inmobiliaria a través del Sistema del Remate Judicial, constituye una atractiva modalidad considerando el bajo costo de las mismas, es por ello la conveniencia de que su normatividad legal debe garantizar a los adquirentes, la seguridad de que su inversión este protegido por el Estado.

El remate judicial electrónico, conocido en los fueros judiciales como Remaju, tiene un marco legal que está dado por la Ley N°30229, su reglamento el Decreto Supremo N°003-2015-JUS y la Resolución Administrativa N°211-2016-CE-PJ. El reglamento señala que el objeto del remate judicial electrónico es agilizar tiempos, reducir costos y brindar transparencia en los remates judiciales.

Los argumentos esgrimidos ponen como ejemplo un expediente que se encontraba en etapa de ejecución, podía tardar en promedio cinco meses desde el momento en que se dictaba la orden de remate y la realización del remate en sí mismo, en el mejor de los casos esto se debía principalmente a que era necesario nombrar a un martillero público, quien debía aceptar el cargo y fijar una fecha para el remate según su agenda y la disponibilidad de las salas de remate, las que por cierto no son muchas.

En los remates electrónicos al prescindirse de la figura del martillero público y de no necesitarse de un espacio físico (sala de remate), los tiempos se han reducido a dos meses en promedio.

En cuanto a la reducción de costos, es relativa la diferencia entre el remate electrónico y el remate tradicional o físico es que no se requiere de publicación de avisos en el diario encargado de realizar las publicaciones oficiales.

En efecto, con el anterior sistema se exigía que si se trataba de un bien inmueble se debían acreditar seis publicaciones para el primer remate, y tres publicaciones para el segundo y tercer remate, si tomamos en cuenta que muchos remates tanto en la primera como en la segunda oportunidad resultaban desiertos, fácilmente se podían estar hacer hasta doce

publicaciones antes de terminar adjudicando el bien siempre que éste estuviese dentro de la jurisdicción del juzgado; a ello debemos considerar que, en la mayor parte del país los avisos judiciales eran gratuitos producto de la política publicitaria del diario La República que ofrecía los avisos judiciales a costo S/.0.00 en la mayor parte de las regiones del Perú.

En la actualidad esas publicaciones han sido sustituidas por las publicaciones en la página oficial del Poder Judicial, sin costo alguno, en las cuales incluso se pueden agregar fotografías del bien materia de remate.

La mayor incidencia en la reducción de los costos se fundamenta en que ya no existen honorarios que pagar al martillero público, ni tampoco se generan mayores gastos por el mantenimiento de las salas de remate, situación que también es discutible, considerando que dichos honorarios son pagados por el adjudicatario, generando ingreso de divisas ya que dichos honorarios están gravados con el 30% de Impuesto a la renta y sujetos al pago del respectivo Impuesto selectivo al consumo.

Asimismo, se viene observando la continuidad de mafias organizadas que se están adjudicando bienes inmuebles a precios ínfimos en zonas exclusivas de Lima y locales comerciales de bastante afluencia de compradores a través del Sistema de Remates Virtuales.

Incluso, en la mayoría de estos remates adjudicados suele haber un único postor en donde los bienes inmuebles son rematados a precios muy por debajo del valor del mercado, del mismo modo la escasa confianza en esta modalidad de remate hace que la ciudadanía no participe de manera masiva.

La finalidad del presente trabajo es asegurar la mejor transparencia que se pueda ofrecer a los POSTORES en los remates de bienes inmobiliarios, destacando la función presencial de un martillero público, buscando satisfacer las expectativas en los remates judiciales.

En nuestro país, antes de la dación de la Ley del Martillero Público, el tiempo de duración de los remates judiciales de bienes inmuebles era muy

extenso debido a que eran los jueces de ejecución quienes lo realizaban. Y es así que con la Ley N°27728, denominada Ley del Martillero Público, y su Reglamento DS N°008-2005-JUS, los remates judiciales de bienes los realiza un Martillero Público (especialista en subastas); a fin de agilizar dichos remates, permitiendo que los jueces puedan tener mayor tiempo para realizar su labor jurisdiccional.

Los remates electrónicos efectuados en la actualidad por la plataforma del Poder Judicial Remaju, pueden agilizar el tiempo, pero, el fraude y la falta de transparencia en estos actos, se presentan con mayor notoriedad.

Al impulsar los remates mediante una Plataforma Tecnológica, se puede agilizar los trámites, pero eso no asegura una transparencia en su ejecución ni en su desarrollo de un 100% de legalidad para su desarrollo formal en este tipo de actos de carácter público, por lo que es importante destacar este punto.

Por lo cual, en el desarrollo de nuestro trabajo, ampliaremos la función principal de martillero público y los aspectos de la normatividad que pretende el Remaju, destacando en la actualidad que después de cinco años de haber sido puesta en ejecución esta ley, analizar la efectividad y validez de esta norma.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1 Orígenes de la subasta

Los orígenes de la subasta no se conocen a ciencia cierta, se sabe que esta modalidad está íntimamente relacionada con la aparición de la moneda. Para el economista norteamericano Martín Shubik, la existencia de las subastas se remontan desde la antigua Babilonia (500 ac) con la celebración del “Mercado anual de las esposas” donde se congregaban los hombres formando círculos y que previamente las doncellas en edad de casarse eran reunidas, procediéndose a que los hombres realicen sus ofertas por ellas, se cree que estas fueron las primeras subastas organizadas ya que los postores debían pagar, además una fianza a fin de garantizar la boda. Las ofertas se iniciaban con la presentación de la doncella más atractiva y que era asignada a la mejor oferta económica realizada.

1.2 La subasta en la antigüedad

Las subastas eran comunes y populares en la antigua Grecia, luego serían adoptadas por el Imperio Romano, así como por otras sociedades helenísticas. En las subastas públicas se vendían bienes de propiedad del Estado y en las privadas bienes que pertenecían a particulares donde la identidad del vendedor se mantenía en privado, entre los bienes más comunes que se vendían estaban las tierras, la capacidad de recaudar impuestos, esclavos, bienes incautados y herencias.

En Roma donde el proceso de subasta alcanza su mayor desarrollo, es histórico recordar a Juliano (Dicius Juliannus 133-193 DC) que tras la muerte de Comodo y Pertinax, compró el título de Emperador a los pretorianos en una subasta, dicho cargo solo lo ostentó durante dos meses, hasta que fue asesinado por Septimio Severo. Tras la caída del Imperio Romano la importancia de las subastas disminuye.

Es a partir del siglo XVII, en que la subasta adquiere mayor importancia, se presentan nuevos métodos de subasta (francés, holandés), se crean las famosas casas de subastas, como la de Estocolmo “Auktionsverk”, fundada en Suecia en 1674, así como la casa de subastas “Christie’s” que es sin duda una de las más afamadas a nivel mundial fundada en Londres en 1766; Es a partir de esa época en que aparece

la figura del subastador y debido a la característica de que los subastadores utilizan un martillo para su función, en la práctica comercial se les comenzó a denominar “Martilleros”.

1.4 La subasta en Latinoamérica

La figura de subasta es incluida en el Derecho Latinoamericano, específicamente en el Código de Comercio -1850- en Brasil, Código “Velez Sarfield” -1871- en la Argentina,

1.5 La subasta en el Perú

La subasta o remate en el Perú se legisla en el Código de Comercio -1902- con la presencia del rematador. Dentro de los antecedentes legislativos, tenemos la Ley N°14816 y su Reglamento, aprobado por Resolución Suprema del 28 de mayo de 1914, que reglamenta la intervención del martillero público, en las subastas de los bienes fiscales del Estado, ley que posteriormente fue modificada por la Ley N°16360. La Ley N°6565 y su Reglamento, aprobada por Decreto Supremo del 26 de junio de 1929, las mismas que regulan la intervención de los martilleros públicos en la venta por subasta pública.

Es preciso referir, como dato histórico que en pleno gobierno militar del general Juan Velasco Alvarado da el Decreto Ley N°21125, de fecha 11 de abril de 1975, dejando sin efecto el artículo 115 de la Ley N°14816, y el artículo 49 de la Ley N°16360, determinando que las subastas públicas convocadas por las Fuerzas Armadas y Policiales se prescinden de la intervención de martillero público, constituyéndose en una medida manifiestamente ilegal, con la finalidad de manipular esa importante actividad y así favorecer intereses personales y de terceros, su aplicación dio origen de actos de corrupción que no fueron investigados en su oportunidad.

CAPITULO II DEFINICIONES

2.1 De la subasta

“La ejecución mediante venta de bienes se produce en todos aquellos casos en que la falta de dinero en el patrimonio del deudor, obliga a acudir a sus bienes, muebles o inmuebles, para enajenarlos y satisfacer, con su precio, el interés del acreedor”, (Fundamentos Del Derecho Procesal Civil, Eduardo J. Couture, Edición Póstuma 1958, Pag 466).

El remate o subasta comúnmente se define como una venta organizada basada en la competencia directa, y que es generalmente pública, es decir, a aquel comprador (postor) que pague la mayor cantidad de dinero o bienes a cambio del producto.

En el ámbito jurídico podemos diferenciar a la SUBASTA como la venta voluntaria y el REMATE como la venta forzada.

En el **Capítulo V del Código Procesal Civil, Ejecución forzada**, se establece las formas y procedimientos de ejecución de bienes que hayan sido afectados en el proceso judicial; una de dichas formas contempla el remate.

El remate es el mecanismo procesal a través del cual se hace efectiva la responsabilidad patrimonial del deudor mediante la venta forzada de sus bienes, que por afectar el derecho de propiedad -elevado a la categoría de derecho fundamental- está revestido de formalidades garantistas instituidas como manifestación de su carácter de ultimo argumento.

La ejecución del remate tiene la implicancia de los intereses de por lo menos tres sujetos: el acreedor, el deudor y el adjudicatario. El **acreedor** tiene por interés fundamental la rápida venta del bien en un precio que resulte suficiente para recuperar su crédito y los costos de tal recuperación. El **deudor** tiene generalmente el interés primario de que no se venda su bien, y el secundario que el precio por el cual finalmente tenga que venderse, sea lo más alto posible, que no sólo cubra y lo libere de su deuda, sino que además le procure un remanente. A su vez, al **adjudicatario** le

interesa que su adquisición sea por el precio más bajo posible y que sea segura.

Sin embargo, la rapidez, mediante la tecnología de la subasta virtual tiene problemas referentes al precio (más alto vs. más bajo) y a la seguridad, son los factores que determinarán la funcionalidad de un modelo de remate. De ellos, el primero y el último pueden ser procurados o garantizados directamente por el derecho mediante la adecuada regulación. El segundo, el precio, no es propiamente de índole jurídico procesal, sino económica, pero puede ser afectado por la regulación normativa, en la medida que ésta garantice o no de forma transparente la venta del bien del deudor por el precio que el mercado está dispuesto a pagar.

La transparencia y pulcritud de la diligencia del remate judicial y su posterior consecuencia, o efecto jurídico que determina la transferencia de la propiedad, constituye la prioridad que nuestro ordenamiento legal debe perseguir; Es por ello que el Martillero Público como representante legal, en sus funciones puede prever la transparencia más efectiva, por más que se aceleren los procedimientos por un portal web electrónico (Remaju), que todavía no ofrece una certeza aplicativa jurídica para la obtención de la propiedad por medio de la celebración de un Remate Judicial.

Tradicionalmente, tenemos la percepción que los remates judiciales no son transparentes, no logran precios atractivos que tutelen los derechos de deudores y acreedores; además, se han convertido en un foco de corrupción. Por ello se nos presenta la oportunidad que en el uso de los medios electrónicos para los remates judiciales nos debe permitir mejorar la publicidad, facilitar la participación de más postores, hacer más transparente la operación comercial y lograr mejores precios en la venta de los bienes.

En los remates electrónicos del Remaju: La participación en remates judiciales se traduce en el privilegio de unos pocos que conocen de su realización, esto por cuanto los mecanismos de difusión son limitados y muy poco amigables con los usuarios; A su vez, esto lleva a que se conformen ciertos grupos permanentes y únicos participantes en remates judiciales.

Reducción del valor del avalúo: Cuando la legislación prevé una reducción de valor del avalúo en de no realizarse el primer remate, aquellos grupos permanentes

aprovechan la poca difusión del remate para esperar y adquirir el bien por un valor mucho menor al del mercado.

2.2 Del martillero

En el contexto de los fines del proceso, declarados en el **artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Proceso Único de Ejecución** pretende la resolución de conflictos de intereses de contenido esencialmente de carácter económico con sustento en el desenvolvimiento de la autonomía privada, frente a los cuales las normas de regulación sustantiva juegan un papel subsidiario, pero las normas procesales mantienen su carácter imperativo como forma de mantener una ideal igualdad de todos los agentes económicos que se traduce en el principio de socialización del proceso previsto en el artículo VI del citado Título Preliminar del Código Procesal Civil. Esa aparente dualidad que determina que, a efecto del diseño y análisis del Proceso de Ejecución, se tenga presente que éste debe, por un lado, permitir la solución justa del conflicto patrimonial implicado, y por el otro, respetar las garantías del debido proceso.

En términos generales, ¿cuál es la solución justa que se pretende y a la que se orienta el proceso de ejecución? Pues, definimos que, por la naturaleza de las relaciones implicadas, no es otra que aquella que logre que el deudor pague lo que debe, o lo que es lo mismo, que el acreedor cobre lo que le es debido. Sin embargo, dicho resultado deberá ser alcanzado en determinadas condiciones de justicia, oportunidad, costo, etc., que le otorguen una connotación positiva a la luz de la ya consabida frase ***“justicia que tarda no es justicia”***.

En la medida en que el proceso nos permita alcanzar dicho objetivo: cobrar lo debido, en forma rápida, con un costo razonable y sin desmedro de las garantías del debido proceso, así pues, estaremos ante el diseño de un proceso efectivo y por ende funcional no sólo a los intereses concretos de todas las partes en litigio sino al desarrollo de la economía en general.

Es necesario precisar que, por la labor realizada por los Martilleros Públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles, perciben honorarios profesionales que son determinados aplicándose el Arancel contenido en el artículo 18° de su Reglamento, los mismos que están fijados por tramos en atención al monto

adjudicado, es decir al monto de oferta ganadora, que van desde un 5% al 0.5%. En la Argentina los porcentajes van desde el 10% al 1.5%. En todos los casos el pago es efectuado por la persona que adquiere el bien, es decir quién se lo adjudica.

En Perú, los martilleros públicos han sido designados como “Oficial de Cumplimiento” por la Unidad de Inteligencia financiera (UIF), dependencia de la SBS (Superintendencia de Banca Y Seguros), encargada de controlar el Lavado de Activos, remitiendo informes obligatorios por transacciones que superen el límite establecido por la Superintendencia de Banca y Seguros, y en general por toda transacción que se considere sospechosa.

Asimismo, los martilleros están obligados a la retención del Impuesto General a las Ventas (IGV 18%), cuando la Ley lo determine, y obligados al Impuesto a la Renta (IR hasta 30%)

Dado que la seguridad jurídica en el proceso de la transferencia de la propiedad, a favor del adjudicatario, consolida en definitiva la propiedad del bien inmueble rematado, es el martillero público quien realiza una labor más prolija, desde la elaboración de los avisos hasta la elaboración del acta de remate, dando en detalle las incidencias del mismo.

Los factores que determinan el desarrollo de una subasta pública con la intervención de los martilleros públicos deben generar un marco de confianza en las expectativas de los litisconsortes o actores participantes en la subasta pública de bienes inmuebles, considerando que la intervención de un profesional idóneo y capacitado en esa actividad ofrece la garantía necesaria de ese proceso.

La labor del Martillero comparada, por ejemplo, en la Argentina, está considerada como una carrera profesional, con un plan de estudios que lo capacita para su desempeño, conjuntamente con labores afines como, perito tasador judicial, asesor y mediador comercial.

La carrera dura entre dos y tres años, dependiendo de la institución educativa que la imparte. El último año está programado para la realización de prácticas profesionales, donde se complementa el conocimiento teórico con la realidad del

mercado laboral.

2.3 La Ley del martillero público

A falta de una regulación de la labor que desempeñaban los martilleros públicos, el 22 de mayo del 2002, se publica la Ley N°27728 “Ley del Martillero Público” y su Reglamento mediante Decreto Supremo N°008-2005-JUS de fecha 22 de julio de 2005, que regulaba la actividad de dichos funcionarios, permitiendo que puedan subastar bienes inmuebles en el Poder Judicial, ya que hasta esa fecha los remates judiciales eran efectuados por el propio Juez dentro de las instalaciones del Despacho Judicial, lo que originaba una comprensible congestión e incomodidad de los usuarios de ese importante Poder del Estado.

Posteriormente se publica la Ley N°28371, que modificó algunos artículos de la Ley N°27728 y el Decreto Legislativo N°1069 que modificó los artículos 731 y 732 del Código Procesal Civil.

2.3.1 Definición de Martillero Público

Tal como está definido en el artículo 2° de la Ley N°27728 “El martillero público es la persona natural debidamente inscrita y con registro vigente, autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones que establece la Ley o las específicas del sector público.”

La denominación de “*martillero*”, proviene de la característica de la persona que dirige una subasta, que provisto de un martillo establece las condiciones, dirige y determina la culminación del proceso de ofertas o comúnmente llamadas “pujas”, otorgando la buena pro al ganador que haya ofrecido el precio más conveniente exigido por el comitente o autoridad que haya convocado sus servicios.

El martillero público en nuestra legislación, está considerado como un Auxiliar Jurisdiccional, específicamente Órgano de Auxilio Judicial y, por lo tanto, sometido a sus órdenes, quien será finalmente quien apruebe o no la subasta, constituyéndose como un intermediario entre la voluntad judicial y la ejecución de dicha voluntad.

Antes de la promulgación de la Ley N°27728, los martilleros únicamente se encargaban de los remates de los bienes muebles, encargándose al Juez de la

ejecución, llevar a cabo la diligencia de remate de los bienes inmuebles. Y es a partir de que se modifica el artículo 731 del Código Procesal Civil, que se encarga a este órgano de auxilio judicial llevar a cabo la venta tanto de los bienes muebles como la de los inmuebles. Asimismo, en la citada Ley precisa en su artículo 3° que: “Todo remate público de bienes muebles e inmuebles, derechos, acciones, valores y semovientes de origen lícito en el sector privado, requiere para su validez de la intervención de un martillero público.”

2.3.2 Requisitos para ejercer como Martillero Público

La norma se encuentra establecida en el artículo 6° de la Ley N°27728, obligándose para ello:

- 1). - Ser peruano de nacimiento;
- 2). - Ser mayor de 25 años y gozar plenamente de los derechos civiles;
- 3). - Tener título profesional universitario;
- 4). - Tener capacidad para comerciar, probada mediante examen psicológico oficial;
- 5). - Aprobar un examen de idoneidad y obtener el certificado de martillero público otorgado por la SUNARP.
- 6). - Estar debidamente inscrito en el Registro de Martilleros.
- 7). - No haber sido condenado por delito doloso común;
- 8). - No encontrarse en estado de quiebra culposa o fraudulenta;
- 9). - No ser ciego, sordo o mudo, ni adolecer de enfermedad mental o incapacidad física que le impida ejercer el cargo con la diligencia necesaria;
- 10). - Acreditar buena conducta y probidad por diez (10) comerciantes inscritos en Registro Públicos;
- 11). - Otorgar un depósito de garantía a favor del estado peruano, por un monto igual al 1.5 de la UIT, para responder por los daños y perjuicios que pueda ocasionar en el desempeño de sus funciones.

2.3.3 Registro de los Martilleros Públicos

La entidad encargada del Registro de los martilleros públicos, es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), registro que se actualiza permanentemente, conforme lo dispone el artículo 7° de la Ley N°28371.

La ley obliga que los martilleros públicos se encuentren con su matrícula

habilitada en el registro de la SUNARP, debiendo de exhibir dicha habilitación para el ejercicio de sus funciones.

2.3.4 Funciones de los Martilleros Públicos

Dichas funciones se encuentran establecidas en el artículo 12° de la Ley N°27728:

1). – Efectuar en forma personal y con sujeción a las normas de la materia, la venta, permuta, gravamen o alquiler de bienes muebles y/o inmuebles, derechos, acciones, valores y semovientes de procedencia lícita en remate público;

2). – Presentar informes;

3). – Recabar directamente de las oficinas públicas o privadas los certificados necesarios para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 16° de su Ley;

4). – Solicitar a las autoridades competentes las medidas necesarias para garantizar el normal desarrollo del acto de remate.

2.3.5 Derechos de los Martilleros Públicos

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 13° de la Ley del Martillero Público, sus derechos son los siguientes:

1). – Percibir honorarios conforme a lo convenido con el comitente o lo que corresponda de acuerdo al Arancel fijado por su Reglamento;

2). – Percibir en calidad de reintegro el monto de los gastos realizados con motivo de su gestión, aun cuando este haya fracasado por culpa ajena, o cuando el producto del remate sea insuficiente;

3). – Solicitar al Juez todas las medidas de seguridad necesarias para la realización de los actos propios del ejercicio de su actividad, así como a la Policía Nacional, cuando lo juzgue conveniente;

4). – Perseguir por la vía más expeditiva el pago de sus honorarios y gastos aprobados judicialmente. El cobro de estos puede también perseguirse por la vía de ejecución, en el juicio principal que lo originó;

5). – Denunciar ante la autoridad competente la transgresión de su Ley;

6). – Formular oposiciones fundadas en trámite de inscripción, sin que ello implique falta disciplinaria.

2.3.6 Obligaciones de los Martilleros Públicos

En el artículo 16° de la Ley N°27728 se establece las obligaciones del martillero público, y son las siguientes:

- 1). – Llevar los libros que determinen las disposiciones legales;
- 2). – Cumplir fiel y diligentemente los mandatos judiciales;
- 3). – Aceptar los cargos para los que fuere designado por el juez;
- 4). – Verificar la validez del título invocado por el comitente, así como la identidad y la aptitud legal de este;
- 5). – Convenir con el comitente las condiciones de su actuación;
- 6). – Abstenerse de ofrecer en venta inmuebles ubicados en lotes no aprobados o no autorizados por el organismo estatal competente;
- 7). – Publicar en forma clara, precisa y veraz la propiedad del estado fáctico y jurídico de los bienes que vendan o permuten;
- 8). – Cumplir en la subasta judicial, las condiciones establecidas por la autoridad judicial y las disposiciones legales vigentes;
- 9). – Rendir cuenta al juez, previa deducción de los gastos documentados y depositar el saldo resultante dentro de diez (10) días improrrogables desde el acto de remate o subasta. En la subasta particular o de cualquier otra gestión, mediación o mandato, el plazo para rendir cuentas al comitente y entregarle el producto neto será de cinco (5) días;
- 10). – Verificar que los inmuebles vendidos por su intervención, no tengan deudas por impuestos tasas o servicios, que cuenten con planos aprobados, especialmente tratándose de subdivisión o, en su defecto consignar en el instrumento de venta, el nombre de la persona que asuma la obligación pendiente de cumplimiento;
- 11). – Archivar los documentos y guardar secreto de toda información relacionada con bienes y/o personas, obtenidas a razón de su actividad. Solo el juez podrá relevarlo de tal obligación;
- 12). – Observar estrictamente normas de ética y reserva en el cumplimiento de su función.

2.4 La Ley Remaju

El Juez Superior Miguel Rivera Gamboa, presidente de la Comisión de Organización, Implementación y Funcionamiento del Remate Electrónico Judicial

(Remaju), en la presentación del novedoso sistema, explicó los beneficios que frece la sistematización de los remates electrónicos.

El doctor Rivera Gamboa refirió que el Remaju permite la realización de la subasta de modo virtual, en forma automática, en tiempo real y sin intermediarios. “Cualquier interesado, valiéndose de una computadora e internet, puede inscribirse en el sistema de remates y acceder a una galería de oferta inmobiliaria conformada por las convocatorias de remates judiciales a nivel nacional, y participar en aquél que le interese, desde cualquier lugar de la República, sin necesidad de apersonarse al juzgado. Esto implica reducción de costos, por ejemplo, porque no se pagarán honorarios de martillero; además, se asegura la transparencia y seguridad del remate”.

Indicó que la subasta dura 24 horas, lapso durante el cual los interesados pueden registrar sus ofertas y mejorarlas, según la evolución de la puja. El postor ganador con la mayor oferta es automáticamente señalado por el sistema, a quien - luego de registrado el pago del precio- le envía un certificado de adjudicación, que es reconocido por el Juzgado para la transferencia respectiva.

Por otro lado, el magistrado resaltó que se trata de un software único desarrollado por el Poder Judicial exclusivamente, herramienta que será paulatinamente puesta en operación en todas las especialidades de la judicatura, a nivel nacional, e incluso, como prevé la ley, al servicio de otras instituciones públicas que también realizan remates y que han manifestado su interés de utilizar dicha plataforma tecnológica.

La Ley N°30229, “Ley que adecua el uso de las tecnologías de informaciones y comunicaciones en el sistema de remates judiciales y en los servicios de notificaciones de las resoluciones judiciales, la misma que modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Código Procesal Civil, el Código Procesal Constitucional y la Ley Procesal del Trabajo” se aprobó las disposiciones que regulan los Remates Electrónicos Judiciales “Remaju”; y por Decreto Supremo N°003- 2015-JUS, que aprueba su Reglamento, se dispuso que tanto para la interoperabilidad del Remaju como para la ejecución de lo dispuesto en el precitado Reglamento, el Poder Judicial podía crear formatos digitales y dictar las medidas complementarias que se requieran.

2.4.1 La Publicidad

La norma dispone que la resolución que dispone el remate se debe ingresar al Remaju (sistema de remates electrónicos judiciales) en un plazo no mayor de dos días hábiles de haber quedado firme. Luego de ello, se procederá a publicitar la convocatoria dentro de las 24 horas. La publicidad de la convocatoria, que será de acceso gratuito al público en general, se llevará a cabo durante diez días en el Remaju.

2.4.2 De los Postores

Para el registro y acreditación como usuario postor en el Remaju se requiere contar con una casilla electrónica, la cual es proporcionada gratuitamente por el Poder Judicial. Asimismo, se precisa que dicho registro es gratuito, se efectúa en línea y tiene una vigencia de doce meses renovable.

El reglamento de la Ley N°30229 ha fijado los requisitos exigibles para ser acreditado como “usuario postor”: ser persona capaz; encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles; de ser persona jurídica, encontrarse debidamente inscrita en los Registros Públicos que corresponda; no estar inhabilitado para participar como usuario postor. La acreditación otorgará al sujeto la condición de usuario postor, generándole un nombre de usuario y clave de acceso, con la finalidad de recibir alertas sobre convocatorias, sin perjuicio de otros medios de publicidad que se puedan implementar. La corrección de los datos otorgados por el usuario postor es de estricta responsabilidad de este, pudiendo en caso de errores solicitar en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles, contados desde su acreditación, la corrección correspondiente.

2.4.3 De las Oposiciones.

También, la norma establece que constituye una causal de oposición al remate electrónico judicial que, en la circunscripción jurisdiccional donde se dispone el remate no se encuentre implementado el Remaju. Otra causal de oposición es que en el lugar donde se ubica el bien o se dispone el remate no existan las facilidades tecnológicas necesarias para acceder al Remaju, lo cual debe ser verificado por el Poder Judicial en atención a la información que brinde el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

El plazo para interponer la oposición al remate mediante el Remaju es de tres días hábiles siguientes de haber quedado firme la resolución judicial que ordena el remate. Dicha oposición se interpone ante el juez que dispuso el remate mediante los mecanismos que disponga el Poder Judicial.

2.4.4 FASES DEL PROCESO

El remate electrónico judicial tiene las siguientes fases: Preparatoria, Publicidad de convocatoria, Inscripción, Desarrollo y Adjudicación.

2.4.4.1 Preparatoria

La fase **preparatoria** comprende la preparación de la información digital sobre el bien objeto del remate considerando una adecuada línea de producción de microformas digitales y documentos electrónicos requeridos. Cabe la pregunta en este punto: ¿quién proporcionará la información digital del bien objeto del remate? Ni la ley ni el reglamento lo precisa. Lo que si nos queda claro es que el Remaju será quien llevará a cabo todo el procedimiento de remate electrónico, a diferencia de lo que sucede en la Legislación Argentina, en donde los martilleros mantienen protagonismo con esta modalidad, cumpliendo con la labor encomendada.

En nuestro caso, el martillero opera (únicamente) en las excepciones reguladas por la ley y el reglamento, es decir, donde no se haya implementado el sistema, (En la actualidad esta implementada en un noventa por ciento) o cuando se declare fundada la oposición al remate electrónico (La oposición de alguna de las partes como posibilidad, ha sido eliminada).

2.4.4.2 Publicidad

La publicidad de la convocatoria comprende la publicación del aviso de convocatoria en el portal web del Poder Judicial, información relacionada con el proceso de remate electrónico judicial, además de notificarse vía correo electrónico a los usuarios postores registrados en una base de datos y mediando por lo menos diez (10) días calendario que deben transcurrir entre dicha publicación y el inicio del desarrollo del remate electrónico judicial, todo ello sin perjuicio de colocar los obligatorios avisos de remate.

La publicidad dispuesta para el remate se ingresa al Remaju en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles de haber quedado firme, luego del cual se procederá a publicitar la convocatoria del remate dentro de las 24 horas siguientes. Sin embargo, en este punto se ofrece una observación. Si lo que se pretendía es reducir lo oneroso que resulta el procedimiento de remate (dando un ejemplo: la publicación de avisos en el diario oficial el peruano, la cual atendiendo a la extensión del mismo puede tener un precio promedio de entre S/. 800 y 1,000 por decir lo menos), y en la exposición de motivos se “insinúa” una reducción de costos en la ejecución y una mejor publicidad a través de la web del Poder Judicial, por qué se tiene que mantener los actos de publicidad del artículo 733° del Código Procesal Civil. Si consideramos que todos los interesados en participar en los remates judiciales, se inscriben en el Remaju y necesariamente tendrán que señalar un correo electrónico, entendemos que todas las convocatorias serán puestas a conocimiento vía correo masivo a “todos” aquellos que se registraron. En ese orden de ideas, la publicidad gratuita de la página web más los correos masivos son una forma de reducir o eliminar ese “costoso” requisito que es la publicidad en el diario oficial, pero es el caso que, solo quienes están interesados en participar en remates leen dichos avisos, cuando se debería aprovechar de masificar estos avisos incentivando la participación de más postores.

2.4.4.3 Inscripción

En la **inscripción** se verá la etapa (propia) de inscripción y pago del oblate de todo usuario postor registrado y acreditado en el Remaju, la cual seguirá siendo equivalente al 10% del valor de la tasación del bien materia de remate y la novedad viene por la realización de una declaración jurada en la que exprese la procedencia lícita de los fondos con los que financie y pague su oferta.

2.4.4.4 Desarrollo

En la etapa de **desarrollo** vemos las colocaciones simultáneas de ofertas que los usuarios postores realicen. El plazo de duración de este procedimiento de los remates electrónicos judiciales es de siete días calendario. Sin embargo, para el acto específico del remate electrónico judicial del bien se establece que se realizará en un lapso de veinticuatro (24) horas, cuyo cómputo se inicia a las 12 horas del día programado y culmina a las 12 horas del día calendario siguiente, es en este lapso

en el cual los usuarios postores inscritos se les permite colocar sus ofertas a partir del precio base del bien a rematar.

Lo que si no deja claro ni la Ley ni el reglamento es si el sistema podrá registrar las ofertas de los postores sin tramos numerados correlativamente; es decir, si recibe cualquier oferta superior a la menor, o si existirán como sucede en las subastas inversas y en remates electrónicos en otras legislaciones en las que previamente se ha establecido un cuadro de tramos de pujas numeradas correlativamente, asignando a cada uno de los tramos un monto concreto.

Específicamente, es el caso argentino, que se ha establecido que el inicio de la puja parte de la base y los tramos subsiguientes de las ofertas se deben incrementar en un cinco (5) por ciento, que es calculado sobre la suma indicada en el precio base. Es en estos casos, en que los postores solo indican el número del tramo al que corresponde su oferta, lo cual conlleva implícitamente al importe de la misma. En nuestro caso, no se ha tomado en cuenta esta posibilidad.

Otro problema que se advierte en este punto, es la posible oferta de último minuto que no pueda dar opción a que se pueda mejorar el precio. Hay que considerar previamente que quien participa en un remate, siempre intenta ser adjudicatario por el menor precio posible, y por ello siempre especulara con las ofertas de sus competidores.

Sin embargo, una oferta -bajo esta modalidad de último minuto- puede dejar sin reacción al resto. En otros procesos de remates electrónicos que se llevan a cabo, se ha programado al sistema para que, al existir posturas en los últimos 3 minutos de la hora que se ha programado para que se cierre el sistema, automáticamente se genera una extensión de 10 minutos para que el resto de postores puedan mejorar la oferta, y así sucesivamente hasta que venza el plazo. Con esta simple medida se da la oportunidad de que los postores no queden desairados por una postura intempestiva.

Otra alternativa de solución a este problema es la implementación de posturas máximas secretas. Estas consisten en que el postor, previo al inicio de la subasta electrónica judicial, ingresa en el sistema el precio máximo hasta el cual está dispuesto a ofrecer (esto es aplicable para un sistema de ofertas por tramos

previamente definidos), el que deberá coincidir numéricamente con uno de los tramos predeterminados. Una vez marcado el tramo correspondiente a ese precio, y se encuentren o no conectados a la aplicación, el sistema automáticamente procederá a pujar en su nombre al tramo siguiente al marcado por el postor anterior, y así seguirá sucesivamente hasta llegar al precio máximo marcado, que solo el propio postor conoce. En otras palabras, es dejar en piloto automático las ofertas hasta el máximo que estamos dispuestos a ofertar.

2.4.4.5 Adjudicación

Por último, la **etapa de adjudicación** comprende la adjudicación del bien al postor que haya ofrecido la oferta más alta al término del remate electrónico judicial y debe cumplir con pagarla en su integridad dentro del plazo otorgado, esto es de tres (3) días hábiles de haber concluido el remate. En esta etapa, una vez que se ha verificado que se ha cumplido con el pago y la identidad del usuario postor ganador, el Remaju expide y entrega el certificado digital de postor ganador, que contiene todas las formalidades del artículo 738° del Código Procesal Civil documento que se encuentra autenticado por fedatario juramentado informático, al cual se le otorga la misma validez y efectos que el acta de remate que realizaba el Martillero Público. En caso que el usuario postor ganador no cumpliera con el pago del saldo de precio ofrecido en el plazo antes descrito, se procede con la declaración de la nulidad del remate, sancionando al usuario postor con la pérdida del monto que ofrecido como depósito en garantía u oblaje por concepto de multa, y de la misma forma la inhabilitación para poder participar como usuario postor en los remates electrónicos judiciales por el plazo de un (1) año.

En esta etapa debemos señalar creo que los postores no ganadores recuperaran sus oblajes en un plazo de dos días, cuando en los remates dirigidos por martillero público, se recupera el mismo en el acto. Solo se justificaría una “demora” en la devolución del oblaje en aquellos sistemas que previamente se ha establecido la oferta como “reserva”. Esto significa y hubiera sido muy provechoso, amparándonos en el principio de economía procesal que cuando se da el caso que el postor cuya oferta hubiera sido aceptada como definitiva en el remate y no se hubiera formalizado el pago por el saldo de precio, en lugar de declarar la nulidad automáticamente (como se ha previsto) del remate, se hubiera dado la oportunidad

aquellos postores que hubiera hecho ofertas mayores o iguales a un porcentaje. En esos casos se debe invitar a quien hubiera realizado la segunda mejor oferta a que pueda ratificarla, si así lo hiciera, será considerado como el oferente ganador, en caso contrario, serian invitados sucesivamente los postores que hubieran realizado las siguientes mejores ofertas, siempre que dichas ofertas no fueran menor al porcentaje antes descrito. Si consideramos que por ley existe una depreciación del precio base en segunda convocatoria de 15%, se pudo ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero en dar una opción similar.

CAPITULO III

ANALISIS

3.1 Argumentos del Remaju

La iniciativa del Poder Judicial, de la creación del sistema de Remate Judicial Electrónico se enmarca dentro del objetivo de lograr un triple propósito: primero dar mayor celeridad a los procesos judiciales, segundo obtener un mejor precio de venta del remate en conveniencia lógica tanto para que el acreedor recupere su acreencia y que el deudor pueda recuperar algo de la venta de su propiedad, y tercero, reducir los costos de transacción y otorgando mayor transparencia, evitando la interferencia de mafias que suelen afectar el acto del remate.

Asimismo, establecía que no se eliminará el remate judicial presencial de forma inmediata, sino solo cuando el Remaju este implementado totalmente y que el remate judicial presencial será dejado de lado, siendo su implementación de forma progresiva. Todo ello responde a una positiva política pública de gobierno abierto, esto es, el uso adecuado de las tecnologías de la información para los productos y servicios que ofrece el Estado, ello es promover la transparencia, la lucha constante contra la corrupción para fortalecer la gobernabilidad.

Argumentan también que los martilleros públicos no perderán vigencia ya que su intervención en el ámbito judicial es solo una de sus posibilidades de ejercicio profesional. Aparte se podrían seguir dedicando a los diferentes remates tanto en el campo privado como en las demás entidades públicas diferentes al Poder Judicial.

Entre los principales cambios que presenta el Remaju, se pretende eliminar la intervención del martillero público en el campo judicial, así como la realización de la publicación de la convocatoria a remate en los diarios, con el ahorro de costos que esto implica. Además, desaparece la figura de la subasta física, para lo cual se debía contar con una sala de remate y toda vez que en los Juzgados Comerciales de Lima solo existe una sala de remate, se debía esperar de tres a cuatro meses para poder realizar un remate.

En cuanto a la reducción de los costos en tiempo y dinero, el Remaju, ya no requiere incurrir en el costo por concepto de publicaciones, pegado de carteles, exhortos y honorarios al martillero público. Además, el tiempo de duración del remate electrónico es considerablemente menor al remate tradicional, pues la fecha de remate se obtiene al segundo día de haber quedado firme la orden de remate.

3.2 Argumentos en contra del Remaju

La labor encomendada al Poder Judicial, es la de administrar justicia, conforme lo establece el artículo 138°, 139° y delimitada en el artículo 146° de la Constitución Política del Perú, que a la letra dice ***“La función jurisdiccional es incompatible con cualquiera otra actividad pública o privada, con excepción de la docencia universitaria fuera del horario de trabajo. Los jueces sólo perciben las remuneraciones que les asigna el Presupuesto y las provenientes de la enseñanza o de otras tareas expresamente previstas por la ley”***

La Ley Orgánica del Poder Judicial, en su artículo 281° reconoce explícitamente al martillero público como órgano de auxilio judicial, reconociendo la ley y reglamento que lo rige, estableciendo taxativamente lo señalado por nuestra Constitución Política en relación a la labor jurisdiccional, logrando establecer y precisar que dichas funciones de venta de bienes sea coadyuvado por un órgano de auxilio judicial creado exclusivamente para este fin, mediante el artículo 55° del Código Procesal Civil, logrando con este auxilio judicial viabilizar la ejecución de los procesos, con la venta oportuna y profesional, de los bienes dados en garantía o materia de embargo, a través del remate judicial.

El Poder Judicial al haber adicionado a su función de administrar justicia, en los procesos de ejecución forzada, se recarga con la administración del remate electrónico judicial Remaju, distrayéndose de esta importantísima función principal que es la de Administrar Justicia.

La Ley N°29277 – Ley de la carrera judicial – establece en su Artículo 34° Deberes.

Son deberes de los jueces “13). – Dedicarse exclusivamente a la función jurisdiccional. No obstante, pueden ejercer la docencia universitaria en materia jurídica, a tiempo parcial...”

La Ley N°30745 – Ley de la carrera del trabajador judicial – establece en su Artículo VIII. Dedicación exclusiva de la función judicial “El trabajador judicial desempeña sus funciones a dedicación exclusiva, excepto el ejercicio de la docencia universitaria de acuerdo a la normatividad vigente”.

Al respecto el Tribunal Constitucional establece que ***“El principio de exclusividad de la función jurisdiccional posee dos vertientes: a) exclusividad judicial en su vertiente negativa, según la cual los jueces no pueden desempeñar otra función que no sea la jurisdiccional, salvo la docencia universitaria; y, b) exclusividad judicial en su vertiente positiva, según el cual sólo el Poder Judicial puede ejercer función jurisdiccional, salvo el caso de las excepciones ya mencionadas del Tribunal Constitucional, el Jurado Nacional de Elecciones y la jurisdicción militar, entre otros” Fjs.15***

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL - PLENO JURISDICCIONAL - 0004-2006-PI/TC

Debiendo de entender que la venta mediante subasta o remate, es una actividad netamente comercial, que no le compete al Poder Judicial, evitando aumentar su carga procesal y con ello el mejor manejo de sus recursos.

3.3 Análisis comparativo del remate realizado por Remaju, con el remate electrónico realizado por Martillero Público conforme la Legislación Argentina

Tal como se puede apreciar en el cuadro de Comparación Cronológica Legislativa, Argentina está considerada como pionera en materia de subasta; es una de las más innovadoras del mundo Iberoamericano, donde podemos

apreciar su constante búsqueda de brindar transparencia seguridad celeridad y eficiencia a la más cuestionada etapa del proceso judicial, cómo es la subasta de los bienes del demandado para cancelar su deuda con el acreedor que le reclama judicialmente.

Es así, que en el Perú recién en el año 2002 se promulga la Ley del martillero público, cuando en la Argentina ya existía dicha ley desde el año 1973.

De la misma forma la ley Remaju promulgada en el Perú en el año 2012 como “innovadora” en cuanto a los remates judiciales electrónicos, en Argentina la Ley N°14238 – Ley que incorpora la subasta electrónica al Código Procesal Civil y Comercial–, data desde el año de 2010; Con la diferencia sustancial de que la ley Remaju prescinde de la labor del martillero mientras que la ley argentina amplía las facultades del martillero público para que sea director de los remates electrónicos.

Como se puede observar en los avisos que nos ofrece el Remaju, son simples, ciñéndose estrictamente a lo que nos ordena el código procesal civil en su artículo N°734, tal como: los nombres de las partes y terceros legitimados, número de expediente, el bien a rematar, afectaciones del bien, el valor de la tasación y el precio base, lugar día y hora del remate, porcentaje de depósito de participación, nombre del juez y del secretario.

Mientras que en los avisos judiciales hechos por el martillero en la Argentina obedecen a un criterio más comercial, ya que debemos de considerar que el martillero actúa como un corredor inmobiliario y es su prioridad la venta del inmueble, para dicho fin utiliza la descripción en detalle no solamente del inmueble sino del entorno, factor muy importante que va a determinar el interés de los postores; de la misma forma se preocupa de ofrecer a los futuros postores un detalle fotográfico para motivarlos así como la ubicación del inmueble para facilitar su ubicación, utilizando herramientas virtuales como el Google maps.

De la misma forma en los avisos judiciales realizados por el martillero público en la Argentina, es que se detalla no solo los honorarios que deba pagar el postor adjudicatario sí no todos los impuestos que la ley le exige, dando un aporte de

transparencia a su labor; Así mismo el martillero público se constituye en la persona encargada de absolver las consultas de los postores intervinientes.

Un detalle sumamente importante, es que el tiempo de remate en el Remaju se realiza en un plazo de 24 horas, sin ningún tipo de ampliación, creando inconvenientes, pues hay casos que se han dado de postores que han hecho su oferta en el último minuto y que el sistema no los considera pues maneja un horario que no correspondía a nuestra zona horaria. En el caso de los remates judiciales electrónicos en la Argentina, si sucediera una oferta dentro de los 3 últimos minutos acordados, el sistema automáticamente prolonga por un espacio de 10 minutos para la presentación de más ofertas.

3.3.1 Aviso de remate judicial Remaju



REMATE JUDICIAL ELECTRÓNICO N° 7857 CONVOCATORIA DE REMATE

CONVOCATORIA A REMATE PÚBLICO.- En los seguidos por SCOTIABANK PERU SAA, contra DANNY ALONSO CHUPILLON CASTILLO, sobre proceso de EJECUCION DE GARANTIAS, en el Expediente Judicial N° 02535-2019-0-1601-JR-CI-07, tramitado ante el 7° JUZGADO CIVIL DE LA LIBERTAD, a cargo del Juez DR(A). ELIZA DELGADO SUAREZ y del Especialista Legal DR(A). SEGUNDO JOSE MERCEDES AZAÑERO LEIVA, conforme a lo dispuesto en la resolución N° 10, que ordena se proceda al remate judicial electrónico a través del aplicativo informático REM@JU, conforme a las disposiciones de la Ley N° 30229.

DATOS DEL BIEN OBJETO DE REMATE

EL CIEN POR CIENTO (100 %) DE LAS ACCIONES Y DERECHOS SOBRE EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN MZ. D, LTE. 07, URBANIZACIÓN PALMAS REALES, DISTRITO DE VICTOR LARCO HERRERA, PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD DISTRITO DE VICTOR LARCO HERRERA, PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, inscrito en la Partida Registral N° 11178124 del Registro de Propiedad Inmueble de LA LIBERTAD.

CARGAS Y GRAVÁMENES

ASIENTO D00002; HIPOTECA.- A FAVOR DE SCOTIABANK PERU SAA HASTA POR LA SUMA DE S/ 831,554.00.

ASIENTO D00003; EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION.- A FAVOR DE CESAR AUGUSTO LOLI MELGAREJO HASTA POR LA SUMA DE \$ 245,000.00.

ASIENTO C00003; DONACION DEL 50% DE ACCIONES Y DERECHOS A FAVOR DE EMILIO SÁNCHEZ VERGARA.

ASIENTO C00004; COMPRA VENTA DEL 50% DE ACCIONES Y DERECHOS A FAVOR DE EMILIO SÁNCHEZ VERGARA

TASACIÓN

\$ 258,172.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS Dolares)

BASE DEL REMATE EN PRIMERA CONVOCATORIA

\$ 172,114.67 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO CATORCE CON 67/100 Dolares)

BASE DEL REMATE EN SEGUNDA CONVOCATORIA

\$ 146,297.47 (CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 47/100 Dolares)

BASE DEL REMATE EN TERCERA CONVOCATORIA

\$ 124,352.85 (CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS CON 85/100 Dolares)

CRONOGRAMA DEL REMATE

De conformidad con la Ley No. 30229, el cronograma del remate en primera convocatoria se genera automáticamente por el aplicativo informático REM@JU, al que se puede acceder en el portal institucional www.pj.gob.pe

Si el remate en primera convocatoria finaliza DESIERTO, el sistema REM@JU programará de forma automática la segunda convocatoria, generando el cronograma respectivo. Si en esta también finaliza DESIERTO, igualmente programará de forma automática la tercera convocatoria y el cronograma correspondiente.

REPRESENTANTES

Oblarán el 10% de la tasación a través de Depósito Judicial que será pagado en el Banco de la Nación y se registrará en el aplicativo informático REM@JU.

Asimismo deberán efectuar el pago y registro del Arancel respectivo por concepto de "Derecho a Participación en Remate".

<https://remaju.pj.gob.pe/remaju/pages/publico/remateExterno.xhtml>

file:///C:/Users/user/Downloads/aviso-de-remate-7857%20(2).pdf

Fecha: 17 de junio de 2022

3.3.2 Aviso de remate Judicial Martillero - Argentina



Subasta Inmueble Cód. SI99

Inmueble en Club de Campo Mapuche, partido de Pilar conjuntamente con bienes muebles no registrables

AUTOS: EXPRESO SUD ATLANTICO S.R.L (QUIEBRA) S/ OFICIO LEY 22.172 S/ INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE BIENES, Expte. N° 45441, en trámite ante el Juzgado de Paz de Pilar, conforme auto de subasta decretado en el Expte. N°110.503, Juzgado Civil y Comercial N°5, Departamento Judicial Bahía Blanca.

SUBASTA: al contado y mejor postor, en el estado en que se encuentra y será exhibido el inmueble ubicado en el Partido de Pilar, Matrícula N°13.246, Ptda. 121.313, Circunscripción VI, Sección N, Quinta 25, Parcela 8, Calle Colihue 22, Mapuche CC, **Es una vivienda unifamiliar de construcción tradicional** de paredes portantes de ladrillo visto con techo a dos aguas con teja francesa. El inmueble tiene 30 años de antigüedad. La casa está emplazada sobre un lote de 20 m de frente por 32.5 m de fondo, con una **superficie total del terreno de 650 m²**. La superficie construida de la vivienda de una planta con cinco ambientes, 2 baños, cocina y cochera doble con parrilla es de 172 m². Tiene pileta de natación con revestimiento veneciano y baranda de protección para niños y acceso a todos los servicios de red de AySA, gas natural, electricidad y telefonía/ banda ancha. **Está emplazado en el Club de Campo Mapuche que abarca 103 has, club house, SUM para 200 personas, restaurant, 3 Confeiterías, house de jóvenes y sala para niños, salón de mayores, administración propia, vigilancia las 24 hs, bunker de seguridad con sala de monitoreo, 4 canchas profesionales de fútbol, 4 canchas de fútbol infantil, 1 cancha de papi fútbol, 14 canchas de tenis de polvo de ladrillo, 1 cancha de golf 9 hoyos, 1 campo de práctica de golf, 2 canchas para entrenamiento de hockey, 1 cancha de bochas, 1 playón para básquet, 1 gimnasio con máquinas para ejercicios de musculación, 1 piscina de adultos y una de niños con servicio de guardavidas en verano.** En el mismo acto serán subastados los bienes muebles no registrables embargados de la fallida que fueron individualizados, descriptos y documentados en 26 tomas fotográficas que integran la publicación del Portal de Subastas Judiciales.

FECHAS: comenzará el **27 de Junio de 2022 a las 10:00 hs. y concluirá 8 de Julio de 2022** a las 10:00 hs.

EXHIBICION DEL INMUEBLE: La exhibición se realizará de manera presencial EL 14 de junio de 2022 en el horario de 9 a 12 hs. y de manera virtual en el Portal de Subastas donde se encontrarán fotos, descripción, detalles y toda la información de acceso público a los ciudadanos relativa a la publicación edictal.

BASE: un millón seiscientos setenta y nueve mil seiscientos treinta y uno pesos (\$ 1.679.631.-).

DEPÓSITO EN GARANTÍA: ochenta y cuatro mil (\$84.000.-) Aquellos interesados en participar de la subasta deberán encontrarse inscriptos y abonar dicho importe como máximo 3 días hábiles antes al inicio de la puja virtual (art. 22 y 24 anexo 1 de la Ac. 3604 SCBA), en la CUENTA JUDICIAL n° 501603/8, CBU 0140437527620650160384, CUIT 30-99913926-0, del Banco Provincia de Buenos Aires, perteneciente a los autos principales Expreso Sud Atlántico s/concurso preventivo (hoy quiebra) Expte. N° 98.506, Departamento Judicial de Bahía Blanca. Se deja aclarado que el Juzgado de Paz ejecuta una medida dispuesta por el Juzgado de Bahía Blanca, por encontrarse el bien en Pilar, y que la validación de los depósitos en garantía se efectuará ante la Seccional San Isidro, aunque la cuenta judicial en que se imputarán los pagos resulte de los autos principales.

obtener el código de puja, deberán validar el pago en forma remota a través de las herramientas electrónicas existentes (dando aviso a la Seccional) o en su defecto se podrá remitir la constancia bancaria del pago o transferencia escaneada o por foto al correo electrónico: subastas-si@scba.gov.ar. antes del cierre de inscripción de la subasta. En dicho e-mail el postor DEBERA INFORMAR: número de DNI, código de subastas en la cual se desea participar, seccional del Registro en donde se inscribió al sistema de subastas y adjuntar el comprobante del mismo. El usuario estará efectivamente inscripto una vez que reciba su código SECRETO de postor.

EXIMICIÓN DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA: para el supuesto de solicitar la eximición del depósito en garantía, el ejecutante deberá acompañar testimonio de la resolución judicial que lo exime del pago del mismo, completar el formulario de inscripción en la página web de la SCBA y presentarlo en la seccional correspondiente para su validación.

Datos complementarios

INFORMACIÓN DE INTERÉS: aquellos interesados en participar de la subasta deberán encontrarse previamente registrados en el Registro de Subastas Judiciales como usuarios del sistema. **CONSULTAS:** **MARTILLERA: Alicia Cristina Abeledo**, tel: 4797-6366., ante el Juzgado de Paz de Pilar, tel: 0230 442-9564/ 44-27249, correo electrónico jppilar@jusbuenosaires.gov.ar, ante el Registro de Subastas Judiciales Seccional San Isidro, tel: 4732-6400 / 6500 internos 27115 y 27114, correo electrónico: subastas-si@scba.gov.ar o ante el Registro General de Subastas Judiciales tel: 0221- 410 - 4400 internos: 64500/64502 y 55326, correo electrónico: subastas@scba.gov.ar.

TIEMPO DE EXTENSIÓN: En caso que en los últimos tres minutos previos al cierre de la puja interactiva los postores realizaran ofertas, la subasta se extenderá por diez minutos más, debiendo en esta circunstancia mantener actualizada la página (pulsando F5) a efectos de visualizar la última postura efectuada.



<https://subastas.scba.gov.ar/Auctions/Details/2336>

CONCLUSIONES

Para implementar el Gobierno electrónico (eGov), que es definido por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) como el uso de las tecnologías de información y la comunicación (TIC) por parte del Estado para brindar servicios e información a los ciudadanos. Sin duda alguna, la adaptación a la era digital influye directamente en el proceso de desburocratización, lo cual trae como consecuencia la eficiencia y eficacia en la capacidad de intercomunicación entre diversos agentes, superando barreras materiales, financieras y geográficas en la prestación de los servicios públicos al ciudadano., es esencial contar con la infraestructura tecnológica necesaria, contar con ciudadanos que tengan fácil acceso a internet, alta velocidad de conexión y, sobre todo, el diseño de softwares prácticos e intuitivos.

Al desarrollar una política nacional de modernización de la Gestión Pública, se espera obtener resultados óptimos para el mejoramiento de los procesos que ofrecen a la ciudadanía. Este programa al haber identificado las principales deficiencias en la gestión pública, ha establecido adecuados mecanismos de actuación con la finalidad de orientar e impulsar la esperada modernización en los servicios que ofrecen todas las entidades públicas.

Como parte de dicho programa en el **Poder Judicial**, reconocemos la creación del Sistema de Notificaciones Electrónicas (**SINOE**), que ha mejorado la comunicación con las partes de los procesos judiciales; El Remate Judicial Electrónico (**Remaju**) en su concepción mas no en el manejo que se le pretende dar, y recientemente la implementación del Expediente Judicial Electrónico (**EJE**), novedad que significará un gran salto frente a lo que actualmente padecen todos los ciudadanos que buscan acceso a la justicia mediante un proceso eficiente, transparente y rápido.

Por ello no podemos negar la imperativa necesidad de adecuarnos al adelanto de la tecnología; Pero tampoco podemos negar la grave crisis institucional que por muchos años atraviesa el Poder Judicial, debido a actos de corrupción por parte de algunos funcionarios, la demora en el trámite de los procesos judiciales y considerando la alta rentabilidad que genera las transacciones inmobiliarias mediante subasta pública, hace que dicha actividad sea sensible a un mal manejo de los

procedimientos que lo regulan; Es por ello que, siendo la subasta pública judicial, el procedimiento por el cual se ejecuta, mediante la venta forzada, los bienes ya sean muebles y/o inmuebles, la lógica consecuente nos inspira que su conducción esté en manos de terceros, por lo que la Legislación moderna designa a los martilleros públicos como únicas personas autorizadas a celebrarlos, España, Argentina, Brasil, Chile, Ecuador etc.

Debemos precisar que la creación del sistema de Remate Judicial Electrónico se enmarcó dentro de los esfuerzos de lograr un triple propósito: dar mayor celeridad a los procesos judiciales, obtener un mejor precio de venta del remate en favor del acreedor y del deudor, reduciendo así los costos de transacción y otorgar mayor transparencia, evitando la interferencia de mafias que suelen afectar el acto del remate.

Se puede plantear que la agilización es uno de los principales inconvenientes al problema y lentitud en la ejecución forzada no se centra únicamente en los remates, sino también en los actos preparatorios a este, como por ejemplo en la etapa de valorización de los bienes a rematar, lo cual importa plazos mayores a la dilación del remate propiamente.

Mediante el Remaju, establecida en la Ley 30229, se aplica el uso de tecnologías de información en los servicios de notificación de las resoluciones judiciales, remates judiciales modificando la Ley Orgánica del Poder Judicial, el código procesal civil, código procesal constitucional y la Ley procesal del trabajo. Una característica principal es que la subasta dura 24 horas, lapso durante el cual los interesados pueden continuar mejorándolas según el avance de la puja. El postor ganador con la mayor oferta es automáticamente señalado por el sistema, a quien -luego de registrado el pago del precio- le envía un certificado de adjudicación, que es reconocido por el Juzgado para la transferencia respectiva.

Debemos analizar y establecer, hasta qué punto, podemos confiar en un software único desarrollado por el Poder Judicial, que garantice la transparencia, que en muchos aspectos son cuestionados, ya que aparentemente ha ocasionado la ausencia de Seguridad Jurídica y Garantía Procesal de los remates judiciales. En el tradicional sistema de puja presencial que se da mediante el martillero público, ha

sido cuestionada por la mayoría de los jueces que propugnan dicha plataforma tecnológica, aduciendo diferentes motivos, pero es en realidad que desde un principio se han sentido desplazados de este importante acto jurídico; Apoyando dicha plataforma virtual que lo catalogan como un gran paso en la modernización del Poder Judicial, que logrará una mejora sustancial de la celeridad procesal. Ya que cualquier ciudadano de cualquier nacionalidad mayor de edad, que cuente con una computadora o un celular pueda participar de este tipo de remates, evitando la garantía presencial que es imprescindible en este tipo de hechos jurídicos y civiles por parte del poder judicial; Por lo que:

- La Ley Remaju vigente, debe ser modificada, encargando la administración del proceso de remate, al Órgano de Auxilio Judicial competente, esto es al Martillero Público, ya que es indispensable su participación en el delicado proceso de los remates judiciales, evitando violar la seguridad jurídica.
- El Poder Judicial debe cumplir con la labor exclusiva y única que le confiere la Constitución, Administrar Justicia.

RECOMENDACIONES

- Es necesaria la creación de una entidad jurídica que congregue a todos los Martilleros Públicos, que les permita:
 - Organizar y plantear una defensa legal de sus derechos.
 - Proponer mejoras en el procedimiento de los remates judiciales electrónicos.
 - Establecer una constante capacitación de sus miembros, teniendo en cuenta lo extenso y variable del avance tecnológico.
 - Brindar servicios a la sociedad, con información y capacitación al público en general en la realización del procedimiento judicial que está a su cargo.
 - Incorporar modalidades prácticas en el desarrollo de los remates, como:
 - **Condicionar el cierre de postura.** – Estableciendo la ampliación del horario, siempre y cuando se haya producido una oferta en los últimos tres minutos, ampliándose automáticamente en diez minutos más.
 - **La reserva de postura.** – Se concreta en el supuesto en que la venta no se formaliza por culpa del postor ganador en el acto de la subasta, entonces

se convoca a los postores que la hayan aceptado previamente en el momento de su inscripción, a que ratifiquen su mejor oferta, considerándosele como oferente ganador.

- **La postura máxima secreta.** – Es el precio máximo hasta el que esté dispuesto ofrecer el postor.

REFERENCIAS

- 1.- Alfaro Tatiana, (2010), Tesis Para optar el grado de Magister “Evaluación de Las actividades realizadas por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles, en La Corte Superior De Justicia de Lima, el año 2007”,
<https://cybertesis.unmsm.edu.pe/>
- 2.- Archivo Digital de la Legislación del Perú, <https://www.leyes.congreso.gob.pe/>
- 3.- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, <https://www.bcn.cl/leychile/>
- 4.- Buscador de Legislación Argentina, <https://normas.gba.gob.ar>
- 5.- Cabanellas Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho, Ed. Heliasta.
- 6.- Couture Eduardo, Fundamentos del Derecho Procesal Civil Edición Póstuma 1958.
- 7.- Curiosidades del mundo de las subastas, <https://subastareal.es/blog/5-curiosidades-subastas-arte>
- 8.- La Ley, (2021), <https://laley.pe/art/10627/entrevista-de-jaime-abanto-a-miguel-angel-rivera-gamboa-sobre-el-remate-judicial-y-el-proyecto-del-remate-judicial-electronico>
- 9.- Navarrete Carlos - Chanduví Victor - (2013), La garantía procesal de los remates judiciales de inmuebles en el Perú,
<https://revistas.unitru.edu.pe/index.php/PGM/issue/view/70>
- 10.- La Subasta Judicial Electrónica, Por Matías Altamira, (2015),
<https://elderechoinformatico.com/?p=415#:~:text=El%20Poder%20Judicial%20de%20C%3%B3rdoba,m%C3%A1s%20innovadoras%20del%20mundo%20iberoamericano>
- 11.- Un recorrido por la historia de las subastas, <https://www.surusin.com/un-recorrido-por-la-historia-de-las-subastas/>
- 12.- Aviso de Subasta Judicial – Argentina <https://subastas.scba.gov.ar/Auctions/Details/2336>

Anexos

1.- gob.pe, Plataforma Digital Única del Estado Peruano, 23/08/2021

<https://www.gob.pe/institucion/pj/noticias/512862-presidenta-del-poder-judicial-solicita-mayor-presupuesto-para-atender-alta-carga-procesal>

(1) WhatsApp x | Ip derecho cnm multa a x | carga procesal en el pod x | Presidenta del Poder Jud x | Presidenta del Poder Jud x +

www.gob.pe/institucion/pj/noticias/512862-presidenta-del-poder-judicial-solicita-mayor-presupuesto-para-atender-alta-carga-procesal

gob.pe Inicio > El Estado > PJ > Noticias > Presidenta del Poder Judicial solicita mayor presupuesto...

Buscar más noticias

Presidenta del Poder Judicial solicita mayor presupuesto para atender alta carga procesal

Nota de Prensa

Doctora Elvia Barrios se reúne con premier Guido Bellido; el viceministro de Hacienda, Gustavo Guerra; y el ministro de Justicia, Aníbal Torres.

2.- Tv Perú, Edición Sábado, Entrevista a la presidenta del Poder Judicial 25/06/2022
<https://www.youtube.com/watch?v=cRo06XQvKYw>



El último sábado 25 de junio en el programa de EDICION SABADO en TV Perú, (Se adjunta el link), se entrevistó a la presidenta del Poder Judicial Dra. Elvia Barrios Alvarado, en donde claramente detalla la situación del Poder Judicial, expresamente indica en el minuto:

00:01:58 El PJ tiene 3,300 trabajadores que perciben liquido S/.1,100.00.

00:04:10 El PJ cuenta con 33,500 trabajadores aproximadamente.

00:08:44 El PJ está solicitando más de 6,000 millones de soles de presupuesto.

00:10:00 El PJ empezó el año **2021 con 2 millones y medio de expedientes.**

00:10:30 Se quejan de la modificación del código procesal constitucional que establece que todas las acciones de garantía, habeas corpus y amparo tienen que ser admitidas por el poder judicial, elevando su **carga procesal.**

00:10:30 En la actualidad están con aproximadamente **4 millones y medio de expedientes pendientes de resolver.**

Todos aquellos que de una u otra forma percibimos el accionar de este importantísimo Poder del Estado, apreciamos su lentitud y poca transparencia, argumentando incansablemente que es debido a la excesiva **CARGA PROCESAL QUE SOPORTAN**, y por ello la pregunta... ¿Para qué involucrar su accionar en una actividad netamente comercial como es la venta forzada mediante subasta pública?, lo que genera otra comprensible interrogante... ¿Hay algún interés de parte de algunos magistrados por persistir en el control de la VENTA JUDICIAL?

3.- Resolución de Juzgado dejando sin efecto realización de Remaju, señalando excesiva CARGA PROCESAL, solicitando designación de Martillero Público.



JUZGADO CIVIL - SEDE ZARUMILLA
EXPEDIENTE : 00058-2017-0-2602-JM-CI-01
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
JUEZ : ROSA AMELIA COBEÑAS YACILA
ESPECIALISTA : DELIA JANET RAMOS ROJAS
DEMANDADO : PINTADO HOLGUIN, YRMA
ALBERCA BAIQUE, KLEIBER
AMERICAMINO SAC ,
DEMANDANTE : BBVA BANCO CONTINENTAL TUMBES ,

RESOLUCIÓN N° TREINTA Y UNO
Zarumilla, diecisiete de junio
del dos mil veintidós.

AUTOS Y VISTOS: con el **Escrito N° 481-2022** ingresado por la mesa de partes virtual por parte de la ejecutante, **AGRÉGUENSE** a los autos. **Y CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Mediante resolución veinte de fecha dieciocho de octubre se dispuso ordenar la tasación de los bienes inmuebles dados en garantía, debiendo oficiarse a la oficina de servicios judiciales para que se designe a dos peritos ingenieros civiles; siendo que mediante Resolución veintiuno de fecha nueve de diciembre del dos mil veinte se designó a los peritos Banda Tantalean Gilberto y Villarreal Espino Javier Enrique, a quienes se le tiene por aceptado el cargo con resolución veintidós; asimismo dichos peritos en cumplimiento han presentado su dictamen pericial, el mismo que obra en autos.

SEGUNDO.- El dictamen referido ha sido puesto en conocimiento del ejecutante como aparece de las cédulas de notificación que obran en autos, sin embargo no han realizado observaciones respecto a la tasación realizada por los peritos; siendo que mediante el escrito que se da cuenta **solicitan a la judicatura que se apruebe la misma ordene el remate de dichos bienes a través del REMAJU y demás que se señala en su escrito; por lo que en este estado, en aplicación del artículo 730° del Código Procesal Civil,** corresponde al Juez verificar los extremos de la tasación efectuada.

TERCERO : Siendo así, se tiene que, respecto a los bienes inmuebles **A) UBICADO EN LA MZ. Q LT. 33 (ACTUALMENTE JR CUZCO N° 200) ZONA COMERCIAL AGUAS VERDES** inscrito en la **PARTIDA N° 02006761**, tiene un valor comercial por la suma de **doscientos treinta y un mil novecientos ochenta con 08/100 dólares americanos** y el inmueble **B) UBICADO EN MZ. 1 LT 3 (ACTUALMENTE AV REPUBLICA DEL PERU S/N)**, inscrito en la **PARTIDA N° 15150182** tiene un valor comercial por la suma de **ciento noventa y ocho mil setecientos veintiocho uno con 39/100 dólares americanos** no existiendo cuestionamiento respecto del informe pericial realizado, por lo que estando a la tasación corresponde aprobarla.

CUARTO: Por otro lado, en cuanto al pedido del ejecutante respecto al remate por REMAJU, es de señalar que, **si bien mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 000043-2021-CE-PJ se ha ordenado la realización del remate Judicial Electrónico a través de la plataforma virtual REM@JU, así como de la Ley N° 30229, sin embargo se hace correcto mencionar que éste Órgano Jurisdiccional es de turno permanente que cuenta con dos secretarías de las cuales ven procesos de diferentes materias como son: violencia familiar**

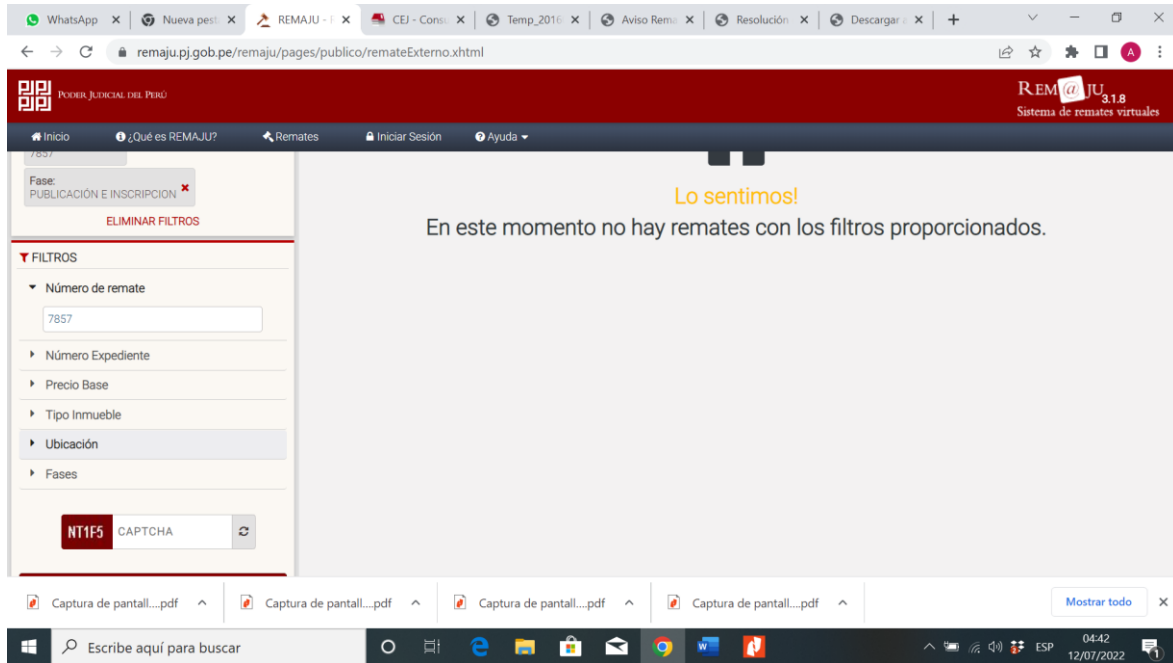
(trámite urgente), infracción a la ley penal, procesos constitucionales, civiles y procesos de familia tales como tenencia, régimen de visitas entre otros, además de llevar a cabo las audiencias programadas, siendo que cada de uno de los secretarios asume propiamente las audiencias programadas en cada uno de los expedientes sean virtuales o presenciales de ser el caso en merito a la materia o como diligencias fuera de juzgado (inspecciones judiciales), situación que viene generando excesiva carga procesal y que a la vez dificulta la realización del remate judicial en la modalidad antes señalada, pues ello implica que el secretario judicial deba abocarse en cada proceso al ingreso de los datos del remate en la plataforma virtual REM@JU, así como trasladarse al lugar de los predios a rematar a fin de realizar el pegado de los edictos, lo cual teniendo en cuenta que esta es una provincia que se encuentra en alto riesgo (zona roja) ello implicaría no sólo poner en riesgo la integridad del personal jurisdiccional que labora en este despacho, pues no se cuenta con las medidas de seguridad para realizar dicha labor, teniendo presente que los inmuebles a llevarse a remate son en distintas zonas de dicha provincia, siendo además de tener que postergar la tramitación de las demás causas para avocarse exclusivamente a la ejecución de los procesos de esta naturaleza.

QUINTO: Sumado a ello, debemos precisar que el artículo 731° señala en su segundo párrafo que: "...El remate o la subasta de bienes muebles e inmuebles se efectuaran por medio del Remate Judicial Electrónico (REM@JU) si no existe oposición de ninguna de las partes o de terceros legitimados de ser el caso, conforme con la ley especial sobre la materia. En los demás casos, el remate público es realizado por martillero público hábil...". Asimismo es de tener presente que las herramientas tecnológicas en esta sede judicial no se encuentran debidamente implementadas, lo cual podría vulnerar el derecho a la participación de postores, en cuyo caso corresponde proseguirse la ejecución del remate judicial mediante la designación de un órgano de auxilio judicial- Martillero Público- quien desempeñara la labor para el desarrollo del remate judicial de manera presencial en el local del juzgado. Por tales consideraciones y de conformidad con el dispositivo legal en mención; **SE RESUELVE:**

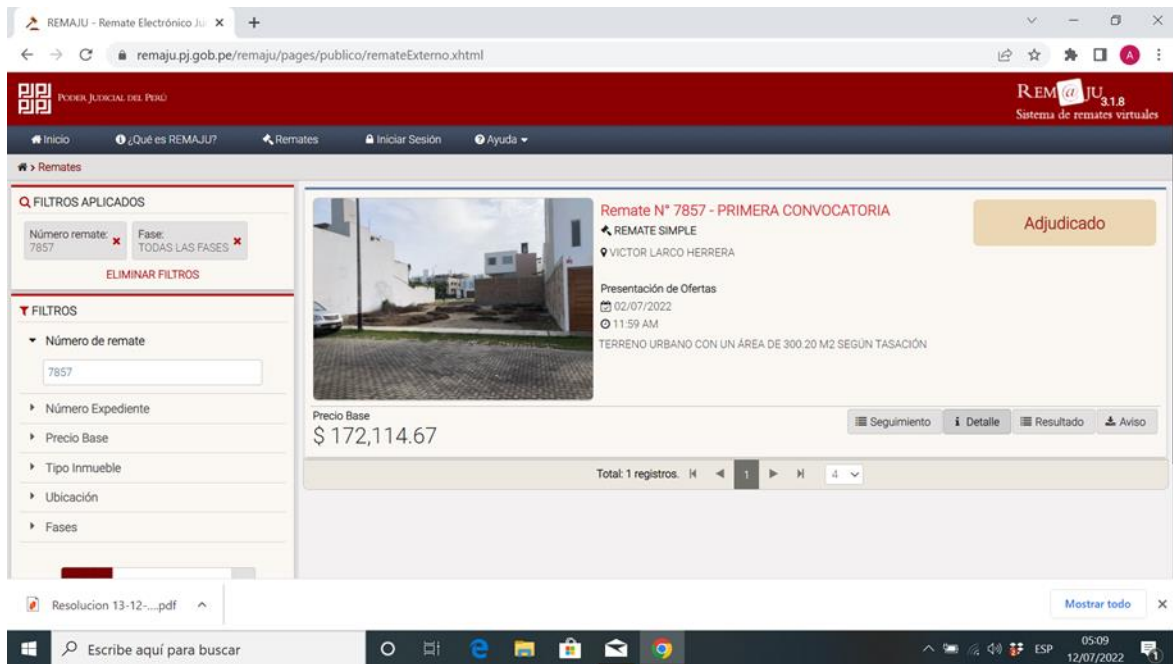
1. **APROBAR LA TASACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN:**
 - **MZ. Q LT. 33 (ACTUALMENTE JR CUZCO N° 200) ZONA COMERCIAL AGUAS VERDES** inscrito en la **PARTIDA N° 02006761**
 - **UBICADO EN MZ. 1 LT 3 (ACTUALMENTE AV REPUBLICA DEL PERU S/N),** inscrito en la **PARTIDA N° 15150182**
2. **DEJAR SIN EFECTO LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA EN LO REFERENTE A LA REALIZACION DEL REMATE JUDICIAL ELECTRONICO A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA REM@JU;** y a fin de garantizar el derecho de participación de los postores conforme a lo expuesto y a las garantías pertinentes expuestas en la presente resolución
3. **LIBRESE** oficio a la Oficina de Servicios Judiciales para que designe a un Martillero Público que se encargue de realizar el remate de los inmuebles puestos en garantía.
4. Al Escrito N° 481-2022: **ESTESE** a lo resuelto en la presente resolución y a su primer, segundo y tercer otro si: **TENGASE** presente en lo que fuera de ley.
5. **NOTIFIQUESE** conforme corresponda.

4.- Resultado final de remate efectuado por Remaju. (12 de julio del 2022)

4.1.- Captura de pantalla con límite de accesibilidad.



4.2.- Captura de Pantalla de Adjudicado.



4.2.- Captura de Pantalla de Resultado.

REMATE N° 7857 - PRIMERA CONVOCATORIA

Adjudicado

REMATO SIMPLE

VICTOR LARCO HERRERA

UN AREA DE 900.20 M2 SEGUN TASACION

Precio Base \$ 172,114.67

POSTOR	RESULTADO	ULTIMA OFERTA
POSTOR-6779	Ganador	\$ 172,114.67

Total: 1 registros.

4.2.- Captura de Pantalla de Detalles.

REMATE N° > Detalle

DETALLE DE EXPEDIENTE

N° Expediente	02535-2019-0-1601-JR-CI-07	Instancia	JUZGADO ESPECIALIZADO	Resolución
Distrito judicial	LA LIBERTAD	Órgano Jurisdiccional	7° JUZGADO CIVIL	
Especialidad	CIVIL			

DETALLE DE SEGUIMIENTO

N° Convocatoria	PRIMERA CONVOCATORIA	Fase convocatoria	Pago Saldo
Fecha de registro	17/06/2022	Estado convocatoria	Adjudicado
Procesado por	ORDEN JUDICIAL		
¿Reanudado?	NO		

Total: 1 registros.

Regresar

Av. Paseo de la República S/N Palacio de Justicia, Cercado, Lima - Perú
Copyright - 2019 Todos los derechos reservados

4.- Resultado final de remate efectuado conforme a Legislación Argentina.

(Con intervención de Martillero Público) (12 de julio del 2022)



Subasta Inmueble Cód. SI99

Inmueble en Club de Campo Mapuche, partido de Pilar conjuntamente con bienes muebles no registrables

La inscripción está cerrada

Descripción del bien

Es una vivienda unifamiliar de construcción tradicional de paredes portantes de ladrillo visto con techo a dos aguas con teja francesa. El inmueble tiene 30 años de antigüedad. La casa está emplazada sobre un lote de 20m de frente por 32.5m de fondo, con una superficie total del terreno de 650m². La superficie construida de la vivienda de una planta con 5 ambientes, 2 baños, cocina y cochera doble con parrilla es de 172m². Tiene pileta de natación con revestimiento veneciano y baranda de protección para niños y acceso a todos los servicios de red de AySA, gas natural, electricidad y telefonía/banda ancha. Situado en el Club de Campo Mapuche que abarca 103 has, club house, SUM para 200 personas, restaurant, 3 Confeiterías, house de jóvenes y sala para niños, salón de mayores, administración propia, vigilancia las 24hs, bunker de seguridad con sala de monitoreo, 4 canchas profesionales de fútbol, 4 canchas de fútbol infantil, 1 cancha de papi fútbol, 14 canchas de tenis de polvo de ladrillo, 1 cancha de golf 9 hoyos, 1 campo de práctica de golf, 2 canchas para entrenamiento de hockey, 1 cancha de bochas, 1 playón para básquet, 1 gimnasio con máquinas para ejercicios de musculación, 1 piscina de adultos y 1 de niños con guardavidas en verano. En el mismo acto serán subastados los bienes muebles no registrables embargados de la fallida que fueron individualizados, descriptos y documentados en 26 tomas fotográficas publicadas. Estado: DESOCUPADO, según mandamiento constatación de fecha 3/2/22

Inicio de inscripción

02/06/2022 - 10:00 AM

Fecha de inicio

27/06/2022 - 10:00 AM

Fecha de fin

08/07/2022 - 10:00 AM

Requiere depósito en garantía

Permite compra en comisión

- [Bienes a subastar](#)
- [Datos Judiciales](#)

Órgano jurisdiccional que decretó la subasta **JUZGADO DE PAZ - PILAR**

Martillero **Alicia Cristina Abeledo**

Auto de la subasta [Auto de subasta](#)

Edicto [Edicto](#)

Datos colocados en la publicación del edicto.

AUTOS: EXPRESO SUD ATLANTICO S.R.L (QUIEBRA) S/ OFICIO LEY 22.172 S/ INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE BIENES, expte. n° 45441, en trámite ante el Juzgado de Paz de Pilar, conforme

auto de subasta decretado en el ExpteN°110.503, Juzgado Civil y Comercial N°5, Departamento Judicial Bahía Blanca.

SUBASTA: al contado y mejor postor, en el estado en que se encuentra y será exhibido el inmueble ubicado en el Partido de Pilar, Matrícula N°13.246, Ptda. 121.313, Circunscripción VI, Sección N, Quinta 25, Parcela 8, Calle Colihue 22, Mapuche CC, Es una vivienda unifamiliar de construcción tradicional de paredes portantes de ladrillo visto con techo a dos aguas con teja francesa. El inmueble tiene 30 años de antigüedad. La casa está emplazada sobre un lote de 20 m de frente por 32.5 m de fondo, con una superficie total del terreno de 650 m2. La superficie construida de la vivienda de una planta con cinco ambientes, 2 baños, cocina y cochera doble con parrilla es de 172 m2. Tiene pileta de natación con revestimiento veneciano y baranda de protección para niños y acceso a todos los servicios de red de AySA, gas natural, electricidad y telefonía/ banda ancha. Está emplazado en el Club de Campo Mapuche que abarca 103 has, club house, SUM para 200 personas, restaurant, 3 Confiterías, house de jóvenes y sala para niños, salón de mayores, administración propia, vigilancia las 24 hs, bunker de seguridad con sala de monitoreo, 4 canchas profesionales de fútbol, 4 canchas de fútbol infantil, 1 cancha de papi fútbol, 14 canchas de tenis de polvo de ladrillo, 1 cancha de golf 9 hoyos, 1 campo de práctica de golf, 2 canchas para entrenamiento de hockey, 1 cancha de bochas, 1 playón para básquet, 1 gimnasio con máquinas para ejercicios de musculación, 1 piscina de adultos y una de niños con servicio de guardavidas en verano. En el mismo acto serán subastados los bienes muebles no registrables embargados de la fallida que fueron individualizados, descriptos y documentados en 26 tomas fotográficas que integran la publicación del Portal de Subastas Judiciales.

FECHAS: comenzará el día 27 de Junio de 2022 a las 10:00 hs. y concluirá 8 de Julio de 2022 a las 10:00 hs.

EXHIBICION DEL INMUEBLE: La exhibición se realizará de manera presencial EL 14 de junio de 2022 en el horario de 9 a 12 hs. y de manera virtual en el Portal de Subastas donde se encontrarán fotos, descripción, detalles y toda la información de acceso público a los ciudadanos relativa a la publicación edictal.

BASE: un millón seiscientos setenta y nueve mil seiscientos treinta y uno pesos (\$ 1.679.631.-).
DEPÓSITO EN GARANTÍA: ochenta y cuatro mil (\$84.000.-) Aquellos interesados en participar de la subasta deberán encontrarse inscriptos y abonar dicho importe como máximo 3 días hábiles antes al inicio de la puja virtual (art. 22 y 24 anexo 1 de la Ac. 3604 SCBA), en la CUENTA JUDICIAL n° 501603/8, CBU 0140437527620650160384, CUIT 30-99913926-0, del Banco Provincia de Buenos Aires, perteneciente a los autos principales Expreso Sud Atlántico s/concurso preventivo (hoy quiebra) Expte. N° 98.506, Departamento Judicial de Bahía Blanca. Se deja aclarado que el Juzgado de Paz ejecuta una medida dispuesta por el Juzgado de Bahía Blanca, por encontrarse el bien en Pilar, y que la validación de los depósitos en garantía se efectuará ante la Seccional San Isidro, aunque la cuenta judicial en que se imputarán los pagos resulten de los autos principales.

DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS EN GARANTÍA: El depósito será reintegrado a los oferentes no ganadores mediante giro o transferencia electrónica, debiendo previamente contar para ello y en la sede del Juzgado, con las actas acompañadas por el Registro General de Subastas Judiciales una vez finalizada la puja que informe todos aquellos que se acreditaron para participar en la subasta y no resultaron adjudicatarios, el código de postor de cada uno y datos de su cuenta bancaria privada, salvo para aquellos que hubieran hecho reserva de postura, a los que les será devuelta sólo si lo requieren expresamente (art. 585 2º párrafo del CPCC.; art. 39 Ac. 3604/12).

AUDIENCIA DE ADJUDICACION: fijase la audiencia de adjudicación prevista por el art. 38 de la Ac. 3604/2012 de la SCBA, para el día 2 de agosto de 2022 a las 11:00 hs., en la sede del Juzgado,

sito en calle Vergani 539, Pilar, Provincia de Buenos Aires. En dicha audiencia quien resulte adquirente que deberá presentarse con el formulario de inscripción a la subasta, el comprobante del pago de depósito en garantía, constancia de código de postor y demás instrumentos que permitan su individualización como comprador en subasta y constituir domicilio procesal y electrónico en los términos del art. 40 del CPCC, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los estrados del Juzgado (arg. art. 41 del CPCC).

SALDO DE PRECIO Y SEÑA: Deberá abonar el 5% en concepto de comisión al martillero con más aportes previsionales y sellados en el momento de la firma del acta de adjudicación, o recibo que acredite el pago de los honorarios del Martillero interviniente (Art. 71 de la Ley 10.973). Saldo de precio: Deberá abonarse dentro de los 5 días de aprobada la subasta bajo apercibimiento de declararlo "postor remiso" (Art. 581 CPCC), computándose a cuenta de pago el importe abonado en concepto de depósito en garantía.

COMISION DEL MARTILLERO: el 5% en concepto de comisión del Martillero a cargo del comprador, con más el 10% de dicha suma en concepto de aportes previsionales y la alícuota de IVA (art. 54 inc. b de la ley 10973 modificada por ley 14085) y abonar el impuesto de sellos. **COMPRA EN COMISION:** En caso de pujar en comisión, deberá indicarse el nombre del comitente al momento de inscribirse como postor y estar ambos inscriptos en el RSJD, (art. 582 CPCC y art. 21 3er paraf. AC 3604 SCBA) y ratificar mediante escrito suscripto por ambas partes (comisionista y comitente), en el plazo de cinco (5) días de celebrada el acta de adjudicación (conf. art.581 CCPC). En su defecto, se lo tendrá al comisionista por adjudicatario definitivo. Se deja constancia que se prohíbe la CESION DEL ACTA de adjudicación.

DEUDAS: ARBA \$190.767,00, Municipio de Pilar Servicios Generales \$16.131,20 y Servicios Sanitarios \$36,908.13, Expensas Mapuche 26/5/2 CC \$2.902.432,85. Los gravámenes, impuestos, tasas, contribuciones y expensas serán soportados con el precio de la venta hasta la posesión del adquirente con plazo máximo de 30 días desde el pago del precio. Superado dicho lapso correrán por cuenta del comprador (art. 34 inc. 5° del CPCC). Los gravámenes, impuestos, tasas, contribuciones y expensas serán soportados con el precio de la venta hasta la posesión del adquirente con plazo máximo de 30 días desde el pago del precio. Superado dicho lapso, correrán por cuenta del comprador (art. 34 inc. 5° del CPCC).

Datos ampliatorios ACREDITACIÓN DE POSTORES: los usuarios deberán preinscribirse y abonar el depósito en garantía con una antelación mínima de tres días hábiles al inicio de la subasta. Dicho depósito en garantía deberá encontrarse acreditado en la cuenta de autos con una antelación mínima de tres (3) días hábiles a la fecha de inicio del acto de subasta, es decir, hasta el día 22 de Junio del 2022 a las 10:00 hs. (conf. art. 22 de la Ac. 3604 SCBA). Una vez realizadas ambas acciones, para transformarse en postor y obtener el código de puja, deberán validar el pago en forma remota a través de las herramientas electrónicas existentes (dando aviso a la Seccional) o en su defecto se podrá remitir la constancia bancaria del pago o transferencia escaneada o por foto al correo electrónico: subastas-si@scba.gov.ar. antes del cierre de inscripción de la subasta. En dicho e-mail **el postor DEBERA INFORMAR:** número de DNI, código de subastas en la cual se desea participar, seccional del Registro en donde se inscribió al sistema de subastas y adjuntar el comprobante del mismo. El usuario estará efectivamente inscripto una vez que reciba su código SECRETO de postor.

EXIMICIÓN DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA: para el supuesto de solicitar la eximición del depósito en garantía, el ejecutante deberá acompañar testimonio de la resolución judicial que lo exime del pago del mismo, completar el formulario de inscripción en la página web de la SCBA y presentarlo en la seccional correspondiente para su validación.

Datos complementarios INFORMACIÓN DE INTERÉS: aquellos interesados en participar de la subasta deberán encontrarse previamente registrados en el Registro de Subastas Judiciales como usuarios del sistema.

CONSULTAS: MARTILLERA: Alicia Cristina Abeledo , tel: 4797-6366., ante el Juzgado de Paz de Pilar, tel: 0230 442-9564/ 44-27249, correo electrónico jppilar@jusbuenosaires.gov.ar, ante el Registro de Subastas Judiciales Seccional San Isidro, tel: 4732-6400 / 6500 internos 27115 y 27114, correo electrónico: subastas-si@scba.gov.ar o ante el Registro General de Subastas Judiciales tel: 0221- 410 - 4400 internos: 64500/64502 y 55326, correo electrónico: subastas@scba.gov.ar .

TIEMPO DE EXTENSIÓN: En caso que en los últimos tres minutos previos al cierre de la puja interactiva los postores realizaran ofertas, la subasta se extenderá por diez minutos más, debiendo en esta circunstancia mantener actualizada la página (pulsando F5) a efectos de visualizar la última postura efectuada.

Tramo actual N°221 \$ 20.155.572,00

Ofertas realizadas

- N°221 Postor 54338\$ 20.155.572,00
- N°220 Postor 61541\$ 20.071.590,45
- N°219 Postor 54338\$ 19.987.608,90
- N°218 Postor 61541\$ 19.903.627,35
- N°217 Postor 54338\$ 19.819.645,80
- N°216 Postor 61541\$ 19.735.664,25
- N°215 Postor 54338\$ 19.651.682,70
- N°214 Postor 78548\$ 19.567.701,15
- N°213 Postor 54338\$ 19.483.719,60
- N°212 Postor 78548\$ 19.399.738,05
- N°211 Postor 54338\$ 19.315.756,50
- N°210 Postor 78548\$ 19.231.774,95
- N°209 Postor 54338\$ 19.147.793,40
- N°208 Postor 78548\$ 19.063.811,85
- N°207 Postor 54338\$ 18.979.830,30
- N°206 Postor 78548\$ 18.895.848,75
- N°205 Postor 54338\$ 18.811.867,20
- N°204 Postor 78548\$ 18.727.885,65
- N°203 Postor 54338\$ 18.643.904,10
- N°202 Postor 350\$ 18.559.922,55
- N°201 Postor 54338\$ 18.475.941,00
- N°200 Postor 78548\$ 18.391.959,45
- N°199 Postor 54338\$ 18.307.977,90
- N°198 Postor 78548\$ 18.223.996,35
- N°197 Postor 350\$ 18.140.014,80
- N°196 Postor 54338\$ 18.056.033,25
- N°195 Postor 350\$ 17.972.051,70
- N°194 Postor 54338\$ 17.888.070,15
- N°193 Postor 350\$ 17.804.088,60
- N°192 Postor 78548\$ 17.720.107,05

- N°191 Postor 54338\$ 17.636.125,50
- N°190 Postor 78548\$ 17.552.143,95
- N°189 Postor 3369\$ 17.468.162,40
- N°188 Postor 86726\$ 17.384.180,85
- N°187 Postor 54338\$ 17.300.199,30
- N°186 Postor 86726\$ 17.216.217,75
- N°185 Postor 350\$ 17.132.236,20
- N°184 Postor 54338\$ 17.048.254,65
- N°183 Postor 86726\$ 16.964.273,10
- N°182 Postor 350\$ 16.880.291,55
- N°181 Postor 86726\$ 16.796.310,00
- N°180 Postor 350\$ 16.712.328,45
- N°179 Postor 54338\$ 16.628.346,90
- N°178 Postor 350\$ 16.544.365,35
- N°177 Postor 86726\$ 16.460.383,80
- N°176 Postor 3369\$ 16.376.402,25
- N°175 Postor 350\$ 16.292.420,70
- N°174 Postor 86726\$ 16.208.439,15
- N°173 Postor 350\$ 16.124.457,60
- N°172 Postor 39925\$ 16.040.476,05
- N°171 Postor 54338\$ 15.956.494,50
- N°170 Postor 350\$ 15.872.512,95
- N°169 Postor 39925\$ 15.788.531,40
- N°168 Postor 350\$ 15.704.549,85
- N°167 Postor 54338\$ 15.620.568,30
- N°166 Postor 350\$ 15.536.586,75
- N°165 Postor 54338\$ 15.452.605,20
- N°164 Postor 3369\$ 15.368.623,65
- N°163 Postor 86726\$ 15.284.642,10
- N°162 Postor 39925\$ 15.200.660,55
- N°161 Postor 54338\$ 15.116.679,00
- N°160 Postor 86726\$ 15.032.697,45
- N°159 Postor 54338\$ 14.948.715,90
- N°158 Postor 350\$ 14.864.734,35
- N°157 Postor 54338\$ 14.780.752,80
- N°156 Postor 350\$ 14.696.771,25
- N°155 Postor 54338\$ 14.612.789,70
- N°154 Postor 96788\$ 14.528.808,15
- N°153 Postor 39925\$ 14.444.826,60
- N°152 Postor 350\$ 14.360.845,05
- N°151 Postor 96788\$ 14.276.863,50
- N°150 Postor 86726\$ 14.192.881,95
- N°149 Postor 350\$ 14.108.900,40
- N°148 Postor 96788\$ 14.024.918,85
- N°147 Postor 350\$ 13.940.937,30
- N°146 Postor 96788\$ 13.856.955,75

- N°145 Postor 86726\$ 13.772.974,20
- N°144 Postor 96788\$ 13.688.992,65
- N°143 Postor 350\$ 13.605.011,10
- N°142 Postor 15857\$ 13.521.029,55
- N°141 Postor 86726\$ 13.437.048,00
- N°140 Postor 350\$ 13.353.066,45
- N°139 Postor 61541\$ 13.269.084,90
- N°138 Postor 15857\$ 13.185.103,35
- N°137 Postor 86726\$ 13.101.121,80
- N°136 Postor 350\$ 13.017.140,25
- N°135 Postor 15857\$ 12.933.158,70
- N°134 Postor 86726\$ 12.849.177,15
- N°133 Postor 39925\$ 12.765.195,60
- N°132 Postor 350\$ 12.681.214,05
- N°131 Postor 61541\$ 12.597.232,50
- N°130 Postor 86726\$ 12.513.250,95
- N°129 Postor 350\$ 12.429.269,40
- N°128 Postor 86726\$ 12.345.287,85
- N°127 Postor 350\$ 12.261.306,30
- N°126 Postor 86726\$ 12.177.324,75
- N°125 Postor 350\$ 12.093.343,20
- N°124 Postor 86726\$ 12.009.361,65
- N°123 Postor 350\$ 11.925.380,10
- N°122 Postor 86726\$ 11.841.398,55
- N°121 Postor 61541\$ 11.757.417,00
- N°120 Postor 350\$ 11.673.435,45
- N°119 Postor 86726\$ 11.589.453,90
- N°118 Postor 350\$ 11.505.472,35
- N°117 Postor 39925\$ 11.421.490,80
- N°116 Postor 350\$ 11.337.509,25
- N°115 Postor 61541\$ 11.253.527,70
- N°114 Postor 86726\$ 11.169.546,15
- N°113 Postor 350\$ 11.085.564,60
- N°112 Postor 86726\$ 11.001.583,05
- N°111 Postor 78548\$ 10.917.601,50
- N°110 Postor 86726\$ 10.833.619,95
- N°109 Postor 78548\$ 10.749.638,40
- N°108 Postor 86726\$ 10.665.656,85
- N°107 Postor 350\$ 10.581.675,30
- N°106 Postor 15857\$ 10.497.693,75
- N°105 Postor 39925\$ 10.413.712,20
- N°104 Postor 61541\$ 10.329.730,65
- N°103 Postor 15857\$ 10.245.749,10
- N°102 Postor 86726\$ 10.161.767,55
- N°101 Postor 15857\$ 10.077.786,00
- N°100 Postor 350\$ 9.993.804,45

- N°99 Postor 15857\$ 9.909.822,90
- N°98 Postor 86726\$ 9.825.841,35
- N°97 Postor 15857\$ 9.741.859,80
- N°96 Postor 39925\$ 9.657.878,25
- N°95 Postor 86726\$ 9.573.896,70
- N°94 Postor 39925\$ 9.489.915,15
- N°93 Postor 86726\$ 9.405.933,60
- N°92 Postor 39925\$ 9.321.952,05
- N°91 Postor 54338\$ 9.237.970,50
- N°90 Postor 61541\$ 9.153.988,95
- N°89 Postor 86726\$ 9.070.007,40
- N°88 Postor 39925\$ 8.986.025,85
- N°87 Postor 86726\$ 8.902.044,30
- N°86 Postor 54338\$ 8.818.062,75
- N°85 Postor 86726\$ 8.734.081,20
- N°84 Postor 54338\$ 8.650.099,65
- N°83 Postor 86726\$ 8.566.118,10
- N°82 Postor 54338\$ 8.482.136,55
- N°81 Postor 86726\$ 8.398.155,00
- N°80 Postor 10530\$ 8.314.173,45
- N°79 Postor 86726\$ 8.230.191,90
- N°78 Postor 39925\$ 8.146.210,35
- N°77 Postor 86726\$ 8.062.228,80
- N°76 Postor 39925\$ 7.978.247,25
- N°75 Postor 86726\$ 7.894.265,70
- N°74 Postor 54338\$ 7.810.284,15
- N°73 Postor 86726\$ 7.726.302,60
- N°72 Postor 55626\$ 7.642.321,05
- N°71 Postor 86726\$ 7.558.339,50
- N°70 Postor 96788\$ 7.474.357,95
- N°69 Postor 86726\$ 7.390.376,40
- N°68 Postor 78548\$ 7.306.394,85
- N°67 Postor 86726\$ 7.222.413,30
- N°66 Postor 39925\$ 7.138.431,75
- N°65 Postor 86726\$ 7.054.450,20
- N°64 Postor 54338\$ 6.970.468,65
- N°63 Postor 39925\$ 6.886.487,10
- N°62 Postor 54338\$ 6.802.505,55
- N°61 Postor 39925\$ 6.718.524,00
- N°60 Postor 86726\$ 6.634.542,45
- N°59 Postor 78548\$ 6.550.560,90
- N°58 Postor 86726\$ 6.466.579,35
- N°57 Postor 89379\$ 6.382.597,80
- N°56 Postor 61541\$ 6.298.616,25
- N°55 Postor 86726\$ 6.214.634,70
- N°54 Postor 89379\$ 6.130.653,15

- N°53 Postor 86726\$ 6.046.671,60
- N°52 Postor 10530\$ 5.962.690,05
- N°51 Postor 54338\$ 5.878.708,50
- N°50 Postor 89379\$ 5.794.726,95
- N°49 Postor 86726\$ 5.710.745,40
- N°48 Postor 54338\$ 5.626.763,85
- N°47 Postor 86726\$ 5.542.782,30
- N°46 Postor 78548\$ 5.458.800,75
- N°45 Postor 54338\$ 5.374.819,20
- N°44 Postor 86726\$ 5.290.837,65
- N°43 Postor 54338\$ 5.206.856,10
- N°42 Postor 86726\$ 5.122.874,55
- N°41 Postor 14562\$ 5.038.893,00
- N°40 Postor 86726\$ 4.954.911,45
- N°39 Postor 89379\$ 4.870.929,90
- N°38 Postor 10530\$ 4.786.948,35
- N°37 Postor 91655\$ 4.702.966,80
- N°36 Postor 54338\$ 4.618.985,25
- N°35 Postor 86726\$ 4.535.003,70
- N°34 Postor 93227\$ 4.451.022,15
- N°33 Postor 22412\$ 4.367.040,60
- N°32 Postor 1708\$ 4.283.059,05
- N°31 Postor 55626\$ 4.199.077,50
- N°30 Postor 1708\$ 4.115.095,95
- N°29 Postor 36377\$ 4.031.114,40
- N°28 Postor 1708\$ 3.947.132,85
- N°27 Postor 36377\$ 3.863.151,30
- N°26 Postor 55626\$ 3.779.169,75
- N°25 Postor 36377\$ 3.695.188,20
- N°24 Postor 55626\$ 3.611.206,65
- N°23 Postor 36377\$ 3.527.225,10
- N°22 Postor 55626\$ 3.443.243,55
- N°21 Postor 36377\$ 3.359.262,00
- N°20 Postor 55626\$ 3.275.280,45
- N°19 Postor 36377\$ 3.191.298,90
- N°18 Postor 55626\$ 3.107.317,35
- N°17 Postor 36377\$ 3.023.335,80
- N°16 Postor 55626\$ 2.939.354,25
- N°15 Postor 36377\$ 2.855.372,70
- N°14 Postor 55626\$ 2.771.391,15
- N°13 Postor 36377\$ 2.687.409,60
- N°12 Postor 1708\$ 2.603.428,05
- N°11 Postor 36377\$ 2.519.446,50
- N°10 Postor 1708\$ 2.435.464,95
- N°9 Postor 36377\$ 2.351.483,40
- N°8 Postor 1708\$ 2.267.501,85

- N°7 Postor 36377\$ 2.183.520,30
 - N°6 Postor 1708\$ 2.099.538,75
 - N°5 Postor 36377\$ 2.015.557,20
 - N°4 Postor 1708\$ 1.931.575,65
 - N°3 Postor 36377\$ 1.847.594,10
 - N°2 Postor 89379\$ 1.763.612,55
 - N°1 Postor 36377\$ 1.679.631,00
-

Postores inscriptos

20 postores en la subasta



<https://subastas.scba.gov.ar/Auctions/Details/2336#>

5.- El Proyecto de Ley N°2924/2022-CR, ha sido presentado con posterioridad a la elaboración del presente, lo que reconoce la exigencia y necesidad de los cambios que se plantean en el presente trabajo.



Proyecto de Ley N°...2924/2022-CR

MIGUEL ÁNGEL CICCIA VÁSQUEZ
Congresista de la República

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"



"PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LAS LEYES 27728 Y 30229, CON LA FINALIDAD DE OPTIMIZAR EL EJERCICIO Y FUNCIÓN DEL MARTILLERO PÚBLICO".

El Congresista de la República que suscribe, **Miguel Ángel Ciccía Vásquez**, integrante del Grupo Parlamentario Renovación Popular, en el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y conforme lo establecido en el artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de ley:

FÓRMULA LEGAL

"LEY QUE MODIFICA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LAS LEYES 27728 Y 30229, CON LA FINALIDAD DE OPTIMIZAR EL EJERCICIO Y FUNCIÓN DEL MARTILLERO PÚBLICO"

ARTÍCULO 1. Modificación de los artículos 2°, 3°, 6°, 17° y 24° de la Ley 27728, Ley del Martillero Público.

Modifícanse los artículos 2°, 3°, 6°, 17° y 24° de la Ley 27728, Ley del Martillero Público, en los términos siguientes:

Artículo 2.- Definición

El Martillero Público es la persona natural debidamente inscrita y con registro vigente, autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones que establece la presente ley o las específicas del Sector Público. **Brinda fe pública a los actos y procedimientos que ante él se celebran, en ejercicio de sus funciones."**

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación

Toda venta en remate o subasta pública, que comprenda bienes muebles, inmuebles, derechos, acciones, valores, arrendamientos, semovientes, incluso las benéficas, de origen lícito en el sector público o privado, requiere para su validez, de la intervención de Martillero Público habilitado; sean sus actos realizados de manera presencial o mediante uso de cualquier medio telemático, electrónico, telefónico, televisivo, analógico y/o digital.

De tener la facilidad técnica, el Martillero Público puede hacer el remate o subasta presencial en combinación con cualquier otro medio que prevé la presente ley, de tal forma que puede recibir tanto las solicitudes de participación como las posturas por vía telemática, electrónica, telefónica, televisiva, analógica y/o digital de forma previa o simultáneamente a la realización presencial del remate.

La subasta de bienes del Estado se rige por las normas del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal aplicándose supletoriamente la presente Ley; y el remate dispuesto por la autoridad jurisdiccional se rige por las normas que regulan a los remates judiciales y por la presente Ley.