

CONSEJO DE LA MAGISTRATURA

Resolución 60/2005

Apruébase el Reglamento para la Oficina de Subastas Judiciales.

En Buenos Aires, a los 10 días del mes de marzo del año dos mil cinco, sesionando en la Sala de Plenario del Consejo de la Magistratura del Poder Judicial de la Nación, con la Presidencia del Dr. Beinusz Szmukler, los señores consejeros presentes,

VISTO:

El expediente 7/2003 caratulado "Proyecto de reforma del Reglamento de la Oficina de Subastas", iniciado por el titular de dicha Oficina, Dr. Carlos Parga, y

CONSIDERANDO:

1°) Que la Oficina de Subastas Judiciales fue creada por Acordada 10/99 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, y transferida a este Consejo de la Magistratura por Acordada 23 del 14 de octubre del 2003, con fundamento en la ley 24.937, modificada por la ley 24.939.

2°) Que, por resolución 288/04, este Consejo dejó sin efecto la presencia obligatoria de secretarios y prosecretarios administrativos en todas las subastas que se realicen en la Capital Federal, salvo disposición del juez de la causa, modificando de ese modo la Acordada 10/99. Asimismo, dispuso que el Jefe de la Oficina de Subastas realizara el informe sobre el desarrollo de cada remate y cualquier otra cuestión que pudiera resultar de interés, para su agregación a las actuaciones. Asimismo, se limitó dicho informe, en atención a la escasa cantidad de personal de dicha Oficina, a los casos en que se advirtieran irregularidades en el desarrollo de la subastas y se dispuso que las irregularidades fueran puestas en conocimiento de la Secretaría General del Consejo de la Magistratura.

3°) Que analizada la propuesta de reglamento presentada por la Oficina de Subastas en varias reuniones de la Comisión Auxiliar Permanente de Reglamentación y Reforma Judicial, se resolvió dar vista a la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, en cuya sede se llevan actualmente a cabo las subastas, organización que aportó su propio proyecto.

4°) Que fueron asimismo convocados a reuniones de la citada comisión los representantes de dicha organización y el Jefe de la Oficina de Subastas, los que expusieron sus puntos de vista sobre cada uno de los temas en discusión. Los indicados presentaron, además, nuevos documentos en los que plantearon objeciones o concordancias respecto de las alternativas que se ponderaban durante el estudio efectuado, garantizando de este modo un amplio debate con los interesados.

5°) Que, como consecuencia de ello, se determinó la necesidad de aumentar la transparencia de las subastas judiciales y evitar entorpecimientos por parte de grupos de postores, limitando el accionar de la llamada "liga de compradores", sin perjuicio de observar que la situación podría resultar sustancialmente mejorada si se dispusiera de una sede propia del Poder Judicial de la Nación, para llevar a cabo dichas subastas.

6°) Que, a partir de dichos antecedentes, se redactó un proyecto de reglamento que contiene reglas específicas respecto de los horarios y prosecución de los

remates judiciales en caso de suspensión; turnos; identificación de concurrentes; registro informatizado de subastas y arancel por abonar, que se mantiene en el porcentual establecido originalmente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

7°) Que con el fin de evitar la repetición de situaciones que fueran denunciadas, se jerarquiza la función del Jefe de la Oficina, que se propone sea un Director, y se ratifican y explicitan sus facultades disciplinarias, en cuanto tiene a su cargo la dirección del personal policial asignado. También se mantiene la videograbación de las subastas que se realicen.

8°) Que, por otra parte, a los fines de impedir maniobras tendientes a incrementar el valor de las ofertas sin la verdadera intención de adquirir el bien y, además, evitar el fracaso de la subasta —teniendo en cuenta los gastos y demoras en los que se incurrirían al convocar a un nuevo remate—, en aquellos casos en los que el último oferente no contara con el dinero suficiente para hacer frente a la señal de lo subastado se habilitará al martillero a reiniciar las posturas desde la base o, en caso de que ésta no haya sido establecida, a consultar con el Juzgado el monto en que debe comenzar la puja. Ello sin perjuicio de la denuncia penal contra quienes de ese modo u otros similares obstaculizaron la realización de las subastas.

9°) Que con el fin de garantizar la publicidad de los actos que se realizan, se determina la publicación en la página Web del Poder Judicial de la Nación, tanto de las subastas por realizar como de los precios obtenidos en cada caso, o de la falta de ofertas.

10) Que se veda el mandato tácito, salvo disposición del juez de la causa, con el fin de evitar el accionar típico de las "ligas de compradores", disponiéndose la identificación del poderdante o del comitente, en caso de mandato o de compra en comisión.

11) Que se dispone que el Director de la Oficina de Subastas ponga en conocimiento del Secretario General del Consejo de la Magistratura el incumplimiento de las obligaciones inherentes a los martilleros, quedando a cargo del Secretario General otorgar el trámite disciplinario que corresponda. Las comunicaciones sobre irregularidades serán efectuadas, asimismo, al juez de la causa.

12) Que se establece, por último, la obligación del Director de la Oficina de Subastas de informar mensualmente al Secretario General del Consejo de la Magistratura sobre la tramitación de las subastas, su resultado y los importes recaudados por el arancel, por medio de un programa informático que deberá ser implementado para tal fin.

13) Que, elaborado el proyecto como dictamen 16/04 de la Comisión Auxiliar Permanente de Reglamentación y Reforma Judicial, fue remitido para su conocimiento a las Cámaras Nacionales de Apelaciones en lo Civil, en lo Comercial y en lo Civil y Comercial Federal, el 16 de julio del corriente año, recibiendo observaciones y propuestas de la primera de las mencionadas, y también del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, en este caso respecto del horario de funcionamiento propuesto para la Oficina. Analizadas estas observaciones, se introdujeron algunas modificaciones en el proyecto original.

Por ello,

SE RESUELVE:

Aprobar el "Reglamento para la Oficina de Subastas Judiciales" que obra como anexo de la presente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial de la República Argentina. Firmado por ante mí, doy fe. — María L. Chaya. — Luis E. Pereira Duarte. — Jorge O. Casanovas. — Marcela V. Rodríguez — Abel Cornejo. — Beinusz Szmukler. — Juan J. Minguez. — Claudio M. Kiper. — Victoria P. Perez Tognola. — Humberto Quiroga Lavié. — Juan G. Gemignani. — Joaquin P. da Rocha. — Eduardo D. E. Orio. — Jorge R. Yoma. — Buindo B. Caviglione Fraga. — Ricardo Gómez Diez. — Pablo G. Hirschmann.

ANEXO

REGLAMENTO PARA LA OFICINA DE

SUBASTAS JUDICIALES

Artículo 1

En la Oficina de Subastas Judiciales se llevarán a cabo todas las subastas de inmuebles, muebles, derechos, acciones, valores mobiliarios y semovientes ordenadas por los señores magistrados, a realizarse en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el control y supervisión del Director de la referida dependencia.

Artículo 2

La Oficina de Subastas Judiciales estará a cargo de un Director que posea título de abogado. El personal asignado a la Oficina de Subastas Judiciales dependerá del Director de la mencionada dependencia.

Artículo 3

Hasta tanto se habilite la sede definitiva, la Oficina de Subastas Judiciales seguirá funcionando temporariamente en la sede de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, sita en la calle Tte. Gral. Juan D. Perón 1233 de esta Ciudad. El edificio y las salas de remate de la Corporación permanecerán abiertos para su utilización todos los días hábiles desde las ocho a las dieciséis horas, sin perjuicio de que algún acto puede proseguir hasta su finalización en el mismo día o en el siguiente hábil, a la hora en que en ese mismo acto establezca el Director de la Oficina, de acuerdo a los artículos 152 y 154 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. En el caso de disponerse la suspensión y prosecución por razones horarias para el día siguiente hábil, se dejará constancia de dichos extremos en un libro de registro que se habilitará al efecto. Antes de la suspensión, deberá anunciarse de viva voz la fecha y hora de continuación de la subasta, a todos los presentes. En principio, el Director de la Oficina asignará turnos sólo hasta las catorce horas, extendiéndolo hasta las dieciséis, en caso de necesidad. En los supuestos de ventas de automotores ordenadas en diferentes causas, podrán asignarse turnos sucesivos para la mayor convocatoria de interesados.

Artículo 4

En el supuesto de subastas que impliquen la concurrencia de un número de interesados superior al que las instalaciones de la sede admita, o en razón de alguna característica especialísima que así lo amerite, por vía de excepción, a solicitud del magistrado interviniente y con autorización expresa del Secretario General del Consejo de la Magistratura, se podrá efectuar el remate en otra sede. El juez que efectúe tal pedido deberá fundar sucintamente las razones de aquél, y dirigirlo al titular de la Oficina quien, con opinión sobre el particular, lo elevará al Secretario General del Consejo de la Magistratura para su

consideración. En el supuesto que la subasta se lleve a cabo en otra sede, deberá ingresarse el arancel previsto por el artículo décimo de este reglamento.

Artículo 5

La Oficina de Subastas Judiciales recibirá la comunicación del Juzgado que ordena el remate, a fin de que el titular de la dependencia determine el turno para llevar adelante el acto. La asignación de salón y tiempo estimado para la celebración de aquél quedará a exclusivo criterio del Director de la Oficina, quien deberá tener en cuenta, entre otras cosas, las características particulares del bien por subastar, el tribunal que interviene, el martillero designado y la cantidad de público que eventualmente pudiere concurrir al acto. A tal fin, en la solicitud de reserva deberá constar: individualización del tribunal que ordena la subasta, martillero/s designado/s, carátula del expediente e identificación de los bienes a rematar (en caso de inmuebles: ubicación y una somera descripción; en caso de tratarse de un remate de bienes diversos: cantidad aproximada de lotes; en caso de rodados: marca, modelo y dominio), la base de venta en caso de encontrarse establecida y las demás condiciones y modalidades de la venta dispuestas por el magistrado que ordena el remate. Deberá indicarse asimismo las personas autorizadas para el diligenciamiento de la solicitud.

Artículo 6

Dentro de las cuarenta y ocho horas de recibida la comunicación del Juzgado, la Oficina librará un certificado por cada reserva efectuada, para ser entregado al martillero interviniente, o a quien haya sido autorizado para su diligenciamiento, en el que deberá individualizarse: fecha de emisión, el tribunal que ordena el remate, la carátula del expediente, nombre del martillero, la fecha y el horario en que tendrá lugar el remate, con mención expresa de que aquél deberá comenzar puntualmente. En caso de no ser utilizada la reserva de la sala, el martillero designado deberá comunicar por escrito esta circunstancia a la Oficina, con la mayor anticipación posible.

Artículo 7

En el supuesto que el oficio presentado por el martillero solicitando reserva de sala no se correspondiere con la cantidad de bienes por subastar o con la modalidad ordenada por el magistrado para realizar la subasta, y siempre que no hubiere lugar para subsanar el error, el Director de la oficina podrá disponer el cambio de fecha de remate, haciéndolo saber al magistrado que interviene. En el caso en que haya transcurrido el tiempo de reserva otorgado y la subasta no haya concluido, cualquiera fuere la causa, el titular de la Oficina de Subastas deberá disponer su continuación en otra sala el mismo día, y/o su prosecución para el primer día hábil en que haya disponibilidad de sala, en los términos y condiciones establecidos en el artículo tercero de este reglamento.

Artículo 8

El Director de la Oficina deberá implementar un sistema de identificación personal de los asistentes a los remates.

Artículo 9

La Oficina de Subastas llevará registro informatizado de todos los remates que se realicen, el que deberá reflejar sus datos identificatorios, así como cualquier otra indicación complementaria que contribuya a reflejar las particularidades del acto, debiendo comunicarse al Consejo de la Magistratura para su publicación en la página Web del Poder Judicial de la Nación, dentro de las veinticuatro horas de la presentación en la Oficina de Subastas del volante a que hace

referencia el artículo undécimo de este reglamento, o de la primera publicación del edicto en el Boletín Oficial.

Artículo 10

En los edictos y en la publicidad adicional deberá incluirse, entre los conceptos por abonar por el comprador en el acto de la subasta, un arancel del veinticinco centésimos por ciento (0,25%) del precio obtenido en el remate, para solventar los gastos de mantenimiento y funcionamiento de la Oficina de Subastas, arancel que deberá ser depositado por el martillero actuante en la cuenta correspondiente de la agencia habilitada a tal fin por el banco oficial en el local sede de la Oficina de Subastas. Dicho arancel será puesto en conocimiento por parte de los martilleros a viva voz en cada subasta cuando tal circunstancia no haya sido indicada en los edictos correspondientes.

Artículo 11

Una vez asignados los turnos, contemporáneamente a la publicación de los edictos, el martillero deberá presentar en la Oficina de Subastas Judiciales un volante que deberá contener una síntesis de los datos relevantes de la subasta para su colocación en el exhibidor del edificio.

Artículo 12

El Director de la Oficina de Subastas Judiciales tendrá la dirección del personal policial destacado en el edificio, el que colaborará en la adopción de las medidas necesarias para el libre acceso de los que asistan a las subastas y asegurará su normal desarrollo. A este fin, el mencionado funcionario, o quien éste designe, podrá hacer retirar a toda persona que no acate las disposiciones que surjan del presente reglamento, o a quien con su proceder altere el necesario orden para el cumplimiento de estos actos. Asimismo, una vez comenzada la lectura del edicto y a iguales fines, podrá impedir el egreso y reingreso de personas al salón. Si por cualquier circunstancia un concurrente es retirado del recinto, el Director de la Oficina podrá impedir su permanencia en el edificio durante el resto de la jornada. De reiterarse la inconducta, podrá disponer que no se admita su ingreso por un lapso que sea acorde a aquélla, y que no podrá exceder los ciento ochenta días. Con el fin de establecer el orden durante la celebración de los remates, el martillero actuante y el personal policial deberán prestarse colaboración recíproca. Para asegurar el libre acceso de las personas que concurren a la subasta y garantizar la circulación vehicular frente al edificio, el Director de la Oficina podrá requerir asimismo refuerzo policial a la dependencia que corresponda.

Artículo 13

Con el fin de lograr una buena visión por parte de los martilleros, y para la videograbación, en toda subasta será obligatorio que el público se mantenga sentado, pudiendo quedar personas de pie únicamente en caso de haberse completado la sala o por impedimento físico. Asimismo, una vez iniciado el acto, los asistentes no podrán cambiar de asiento. El martillero hará saber estas obligaciones con antelación a la iniciación del acto.

Artículo 14

Finalizada la lectura del edicto el martillero cumplirá, en su caso, con el informe que le impone el artículo 9, inciso f, de la ley 20.266 y con las demás instrucciones que le haya impartido el juez de acuerdo a lo que dispone el artículo 563 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, hará saber a los concurrentes que una vez recibida la última oferta podrán reiniciarse las posturas desde la base o por el monto que establezca el juez si ésta no

hubiese sido fijada, en caso de que el último oferente no integre el importe correspondiente a la seña. Esta última disposición también se comunicará mediante carteles que estarán a la vista de quienes concurren a las subastas. El martillero recibirá las posturas efectuadas tanto de viva voz, como levantando la mano, de manera que las ofertas queden clara y explícitamente registradas en la videograbación a que se refieren los artículos 13 y 16 de este Reglamento. Solicitará al último postor, con el auxilio del personal dependiente de la Oficina, su documento de identidad y, comprobada su pertenencia, le requerirá de viva voz que indique la calidad por la cual ha ofertado. El martillero deberá anunciar de viva voz el nombre y documento de aquél y la calidad expresada. En el supuesto que el último oferente o su mandante, no contaren con el dinero suficiente para cumplir con el pago de la seña —situación que deberá verificarse inmediatamente después de haberse realizado la última oferta— el martillero anunciará que se reinicia la recepción de las ofertas a partir de la base comunicada en el edicto. En caso de que ésta no hubiese sido fijada anunciará que se reiniciarán las ofertas y consultará al juez acerca del monto a partir del cual deberán recibirse las posturas. Sin perjuicio de ello, deberá efectuarse la denuncia penal que impone el artículo siguiente. El precio obtenido en el remate o la falta de ofertas será publicado en la página web del Poder Judicial de la Nación, a cuyo fin deberá comunicarse al Consejo de la Magistratura el resultado de la subasta, dentro de los 10 días de realizada.

Artículo 15

Finalizado el remate, si la persona que realizó la última oferta, y/o la que resultara adjudicataria en los términos del artículo anterior, intentara retirarse sin permitir su previa identificación, podrá impedírsele hasta tanto acredite identidad y, de no integrar la totalidad de los importes correspondientes al acto —seña, comisión y arancel—, el Director de la Oficina o quien legalmente lo reemplace, y/o el martillero actuante, en forma indistinta, deberán formular la denuncia penal correspondiente. Si la adjudicación de venta en remate se correspondiere a una oferta bajo sobre, el depósito en concepto del arancel previsto en el artículo décimo, por el importe de dicha oferta, deberá ingresarse en oportunidad de percibirse los importes respectivos.

Artículo 16

Todas las subastas celebradas en dependencias de la Oficina deberán ser grabadas en la totalidad del acto en cintas de video, las que deberán conservarse como mínimo durante tres meses a contar desde la fecha de celebración del remate. Dentro de ese plazo, mediante oficio, el magistrado que ordenare el remate podrá solicitar copia de la videograbación del acto, o bien solicitar la reserva de la cinta original por un lapso mayor. El martillero o cualquier letrado podrán dirigir a la Oficina idéntica solicitud; en tal supuesto la Oficina deberá remitir directamente al tribunal interviniente la copia del video, o bien dar cuenta de la medida requerida. El contenido de dicho material no tendrá carácter vinculante, ni condicionará las decisiones del magistrado que deba resolver sobre la nulidad de la subasta o cualquier otro tipo de incidencia acaecida durante la realización del acto.

Durante el transcurso de la subasta no se permitirá a los asistentes la filmación o grabación del acto, ni la utilización de teléfonos celulares.

Artículo 17

Cumplido el remate con la firma de la documentación pertinente, el martillero interviniente deberá presentar en la Oficina de Subastas Judiciales, en igual plazo que para la rendición de cuentas (artículo 564 del Código Procesal Civil y Comercial), una planilla con el resultado del acto, indicando el nombre, domicilio y documento del comprador, y copia simple del boleto suscripto. Si la compra fuere "en comisión" o "por poder", deberá hacer expresa mención de

ello, con constancia de los datos personales tanto del último postor como del poderdante, o del comitente, si correspondiere. En cualquier caso, quien realice la última oferta, deberá suscribir el boleto de compra. Si se invocare un poder, deberá presentarse copia simple de éste inmediatamente concluida la subasta. Si la compra fuere "en comisión", y el comitente fuere denunciado en el tribunal (artículo 571 del Código Procesal Civil y Comercial) es obligación del martillero comunicar a la Oficina de Subastas los datos de aquél. Junto con la documentación mencionada deberá acompañar copia de la boleta de depósito bancario por el importe correspondiente al arancel previsto en el artículo décimo, en igual término y bajo idéntico apercibimiento contenido en el artículo 564 del Código Procesal Civil y Comercial. No será admitido el mandato tácito, salvo que el juez de la causa lo hubiere autorizado expresamente.

Artículo 18

El Director de la Oficina de Subastas Judiciales coordinará con las autoridades de la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios y el responsable de la oficina bancaria el funcionamiento de la agencia del banco oficial habilitada en el local, de manera que en los días y horarios de remate se presten a los martilleros y al público los servicios previstos en esta resolución.

Artículo 19

En caso de verificarse el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones inherentes a los martilleros comprendidas en este reglamento, el Director de la Oficina lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Secretario General del Consejo de la Magistratura, con el fin que éste le otorgue el trámite disciplinario que corresponda. Sin perjuicio de ello, el Director de la Oficina deberá dar curso a los pedidos de reserva que, aún en esas circunstancias, los martilleros realizaran.

Artículo 20

Cualquier irregularidad detectada en relación a las subastas realizadas en la Oficina de Subastas será comunicada por el Director de la Oficina al juez de la causa y al Secretario General del Consejo de la Magistratura, que lo pondrá en conocimiento del Cuerpo de Auditores Judiciales.

Artículo 21

Corresponderá al Director de la Oficina de Subastas informar mensualmente al Secretario General del Consejo de la Magistratura sobre la tramitación y resultado de los remates realizados, como asimismo los importes recaudados por el arancel. Estas tareas se llevarán a cabo con el debido soporte técnico, debiéndose desarrollar un programa informático para obtener los resultados estadísticos que posibiliten la evaluación, el control del funcionamiento de la Oficina y del sistema implementado.

Artículo 22

El presente reglamento empezará a regir a partir de la fecha de su publicación. Deberá ser asimismo comunicado a las Cámaras Nacionales y Federales de Apelaciones, para información de los juzgados de cada fuero, al Colegio Público de Abogados, al Consejo Nacional de Ciencias Económicas, a la Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios y colocada en la página Web del Poder Judicial de la Nación. Una copia estará disponible en la Oficina de Subastas para su consulta por parte de los interesados.