



DRA. MARÍA SILVIA BEDUINO  
Secretaria de la Cámara  
de Apelación en lo Civil  
y Comercial, Sala III,  
Rosario



DRA. SABRINA CAMPBELL  
Abogada Relatora de la Cámara  
de Apelación en lo Civil  
y Comercial, Sala III,  
Rosario

# La función del Secretario en el acto de la subasta pública

## I. Introducción

El presente trabajo constituye una reflexión acerca de la importancia del desempeño del Secretario Judicial, en el acto de la subasta pública.

Recordando a Alvarado Velloso: cuando el deudor no cumple con la condena ordenada, al acreedor le queda expedita la subasta de los bienes embargados como una vía de resarcirse y cobrar la deuda pendiente de cancelación.

Así la jurisprudencia y la doctrina han definido a la subasta como «el acto procesal mediante el cual se enajenan -por un auxiliar del juez que actúa en representación de éste- el bien o bienes embargados, con el objeto de satisfacer, con su producido, el importe del crédito que dio origen a la ejecución». (Cám. Apelac. Civil y Comercial. Trelew, Saba B, 20/8/99, el Dial-BC-DA2; Web Rubinzal procesal 18.2.8.r2; Lexis, nº15/7371)

Es decir que en la subasta, al realizarse la venta del bien objeto de la misma, opera por mandato del juez en ejercicio de su función de jurisdicción y el procedimiento público abierto con fiscalización del Secretario, que da fe del mismo.

Pero para poder lograr el acto de la subasta pública debe realizarse una serie de procedimientos previos para que la misma finalice con la venta, al mejor postor. De manera somera se puede sintetizar que, una vez individualizado el o los bienes que son objeto de la misma, se expidan informes previos, se libren mandamientos de constatación, a los fines de hacer público el estado en que se encuentra el mismo.

Por lo tanto, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos, el juez designará lugar, día y hora de la celebración de la misma; como también en qué condiciones saldrá a la venta. Dicha orden judicial se hará conocer mediante la publicación en el Boletín Oficial y un diario de amplia difusión.

## II. La subasta como acto público

Dado que las subastas judiciales constituyen supuestos incluidos en el Código Civil como ventas forzosas (Art. 1324 inc. 4º) son alcanzadas por las normas de la compra-venta (postura en la que tanto la doctrina como la jurisprudencia no son uniformes); siendo que nos encontramos ante una de las formas de trasmisión de

dominio, el acto debe estar dotado de cierta solemnidad.

Conforme lo prevé nuestro Código de Procedimientos en su Art. 493 la presencia del Secretario en la celebración del acto es tan imprescindible que, ante la ausencia del mismo, el acto será nulo.

Antes de dar comienzo al acto, el Actuario deberá cerciorarse de que la publicación de los edictos de ley se haya concretado durante los días correspondientes en cada caso y de que los informes previstos en el Art. 488 del CPCC se hayan cumplido. Es importante que se tome conciencia de las facultades y deberes que la ley consagra en cabeza del Actuario, y éste es uno de los pocos actos donde cuenta con el pleno ejercicio de facultades para ese cometido, puesto que de su voluntad depende la aprobación o no del remate.

Seguidamente el Martillero actuante comienza el acto dando lectura al edicto, para luego pasar a detallar las deudas que gravan al bien, y en caso de que el bien a subastar sea un inmueble podrá describir detalladamente el mismo, explicando sus cualidades. Asimismo, dará a conocer las condiciones con las que saldrá a la venta el bien, que deberán ser acatadas por el

adquirente, dado que las mismas son consideradas parte de la «oferta» y, por ende, no pueden ser cuestionadas con posterioridad a la adquisición.

A partir de la base establecida comenzará a recibir las ofertas por parte de los asistentes.

### **III. Posibles vicisitudes que pueden surgir en el acto de la subasta pública**

Si bien en la mayoría de las subastas realizadas el acto se desarrolla regularmente, también existen supuestos -acrecentados en la actualidad- donde el Secretario se enfrenta a diversas situaciones que deberá resolver.

Una de las inconductas más reiteradas en las celebraciones de las subastas son las señas amenazantes e intimidaciones que puede llegar a padecer el oferente, afectando su esfera de libertad. Frente a dichas situaciones, los funcionarios que presiden el acto se encuentran en la obligación de hacerlas cesar, a los fines de la celebración del mismo, y que las ellas no sean la causa del vicio de la voluntad, que determine su nulidad.

Conforme las facultades de las que se encuentran dotados dichos funcionarios por el Art. 493 in fine de nuestro Código de Rito, pueden ejercer distintas medidas, a los fines hacer cesar dichas conductas.

Las medidas disciplinarias que podrán ejercer parten desde la prohibición de ingreso de aquellas personas que -con su accionar- perturben la realización de la subasta, hasta la expulsión del recinto, pudiendo solicitar la colaboración de la fuerza pública.

Otra vicisitud que se puede presentar en la subasta es que quien resulte comprador manifieste que no posee la totalidad del dinero para abonar la comisión del rematador y el 10% del precio. Ante dicha situación, es conveniente que el Secretario disponga que -tanto el anteúltimo postor, como la totalidad de los asistentes- no se retiren del recinto, ya que deberá reabrirse el acto, partiendo la puja desde la penúltima postura, conforme lo prevé el Art. 497 in fine del CPCCSF.

Tan reiterada fue dicha situación que dio origen a un reclamo presentado por el Colegio de Martilleros de Rosario ante la Presidencia de la Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial de dicha ciudad, que estableció mediante Acuerdo, que la norma citada deberá ser anunciada al comienzo del acto por parte del Martillero, a fin de que la subasta se realice regularmente.

### **IV. Conclusiones**

Creemos que las realizaciones de las subastas judiciales están íntimamente vinculadas con el momento social y económico por los que atraviese el país.

Así pudimos observar que, si bien la causas judiciales que daban origen a las mismas, eran escasas (incluso se realizaban en el hall del Juzgado y en horarios de oficina), y se acrecentó con el aumento de las causas con falencias en la etapa liquidadora de las mismas.

A posteriori, con la crisis económica de los años 2000/2002, se dispusieron diversas normas de emergencia económica que suspendían las ejecuciones y, sobre todo, las de vivienda única. Así fueron prorrogándose dichas normas hasta, incluso, el año 2011.

Creemos necesario destacar la importancia del rol del Secretario Judicial en la subasta pública, dada la envergadura del acto y las consecuencias que puede evitar con su desempeño.

Tenemos la convicción de que es necesaria una adecuada preparación para poder llegar a ocupar dicha función y cumplirla eficazmente. Consideramos que la carrera judicial logra formar y preparar al aspirante a dicho cargo, ya que desde sus comienzos puede observar los trámites previos para realizar la subasta, como también los posteriores ■

• CARBONE, CARLOS A. «*Las Delictivas Ligas de Compradores de Remate: Un aporte desde el derecho procedimental y el derecho penal para lograr su erradicación en 'Subasta Judicial'*» en Revista de Derecho Procesal 2006-1, Buenos Aires, Rubinzal- Culzoni, 2006.

• CARRILLO, HERNÁN. «*Comentario al Art. 497*» en Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, Tomo II. (Dirigido por Jorge W. Peyrano).

• HIGHTON, ELENA I. *Juicio Hipotecario 3*, 2a. edición actualizada y ampliada con la colaboración de Beatriz A. Areán. Buenos Aires, Hammurabi, 2005.

• Nota al fallo dictado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, MAINTENU, MIGUEL y otros c. SACRIPANTI, ANTONIO - 10/02/1966. Publicado en: *Colección de Análisis Jurisprudencial Elementos de derecho Procesal Civil*. (Director: Osvaldo Alfredo Gozaíni). Editorial La Ley, Buenos Aires, 2002. (384, con nota de AA.VV; cita online: AR/JUR/31/1966).