

Guía de clase Nº 3

Dr. Luis Eduardo Machado

Grado 1

Grupo de la Prof. Tabatha García, de Técnica II

Vía de apremio

Habiendo dado la encargada del grupo la parte teórica de este tema, me limito a dar distintas situaciones prácticas.

En clase planteo las distintas hipótesis que se pueden dar en un expediente de ejecución, según los expedientes que he visto en la práctica.

Así tratamos de abarcar el mayor número de hipótesis más frecuentes que se pueden dar en el vía de apremio, desde el inicio de la **ejecución de sentencia en un juicio de cobro de pesos**, en la cual se desconocen bienes y por lo tanto **se pide la traba de un embargo genérico, embargo de cuentas indeterminadas (art. 380.8 del C.G.P.) e intimación a declaración jurada de bienes (art. 379.6 del C.G.P.)** luego partimos de la **hipótesis** en que **se había trabado un embargo genérico** y que la vía de apremio quedo suspendida a la espera de la denuncia de bienes concretos (**art 380.2 inc. 3**), y que pasaron 4 años y medio y **reinscribimos ese embargo**, para lo cual presentamos un escrito de reinscripción de embargo genérico.

Posteriormente suponemos que tomamos conocimiento de la existencia de bienes específicos, lo **denunciamos y pedimos la traba de embargo específico sobre bienes comprendidos en el embargo genérico (art. 380.2 inciso final del C.G.P.)**

Al tener un bien específico embargado como paso siguiente pudimos intimar la entrega de títulos de propiedad de ese bien que embargamos.

Vimos el **ejemplo de que no los entregó** y entonces **presentamos documentación sustitutiva y complementaria** (también vimos en que caso procede la presentación de segunda copia) para que **pase el expediente a la Oficina Actuarial** a los efectos de que realice el estudio de títulos y en el mismo escrito **pedimos** que luego del informe de la

Oficina Actuarial, cuando suba a despacho que el juez **fije la diligencia de remate y designe rematador.**

Posteriormente vimos el ejemplo que puede darse en la práctica de que se llega a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado y ambos **presentan un escrito de suspensión de remate,** del cual también firma el rematador prestando conformidad.

También sin dar escrito vimos los demás ejemplos de cuando se puede suspender el remate a pedido del deudor cuando ofrezca satisfacer el crédito antes del remate, acompañando liquidación provisoria del crédito y de los gastos del remate, así como comprobante del depósito respectivo, conforme al artículo 393.3 del C.G.P.

Vimos que si bien no hay texto legal, se entiende que el acreedor si está por llegar a un acuerdo puede pedir también la suspensión del remate, por qué se entiende que si es un acto dispuesto en su beneficio, el mismo puede pedir su suspensión. Y también vimos que el rematador lo puede suspender cuando el precio fuera manifiestamente inconveniente. Para eso hicimos mención de que si bien la ley 19090 eliminó la tasación, en los hechos quién va a valorar el bien a subastar, es el rematador, ya que él puede determinar hasta qué precio se debe llegar para que el precio no sea manifiestamente inconveniente como dice el Código y tenga que suspender el remate.

Así el artículo 386 del C.G.P. dispone que “El remate se realizara sin base y al mejor postor, sin perjuicio de la facultad del martillero de suspender por precio incompetente o manifiestamente inadecuado” Lo que demuestra que el rematador en forma privada hace una ponderación del valor del bien, para considerar hasta qué punto una oferta es conveniente y no manifiestamente inadecuada.

También el remate lo puede suspender el rematador por falta de postores conforme al artículo 391 del C.G.P., debiéndose volver a sacar nuevamente a remate sin base y al mejor postor.

Finalmente, en el supuesto de que **se realizó el remate** y hubo un mejor postor que consigno la seña, hicimos **un escrito acreditando la integración del saldo de precio, solicitando designación de Escribano** que propusimos en el escrito **y solicitamos se escripture,** que sería el escrito presentado por otro sujeto que es el mejor postor.

Y **por último hicimos el escrito que presenta el ejecutante** cuando se realizó el remate y se integró la totalidad del precio, que es la **liquidación de su crédito solicitando se libre orden de pago sobre los fondos consignados.**

Escritos dados en clase

- 1) Inicio de vía de apremio, embargo genérico, embargo de cuentas no individualizadas e intimación a declaración jurada de bienes.
- 2) Reinscripción de embargo.
- 3) Sustitución de embargo genérico por un embargo de un bien específico.
- 4) Intimación de entrega de títulos.
- 5) Agrega documentación sustitutiva y complementaria y solicita remate y se designe rematador.
- 6) Suspensión de remate.
- 7) Integración de precio, designación de escribano y solicitud de escrituración.
- 8) Liquidación de crédito.

Y habíamos dado la primera clase, Ejecución Hipotecaria con renuncia a los trámites del juicio ejecutivo.

Todos los escritos salvo el de ejecución hipotecaria, están relacionados y prevén todas las distintas circunstancias que se pueden dar, tratando de mostrar con escritos el desarrollo del trámite en la vía de apremio.

Documentación a presentar para el estudio de títulos

a) Documentación sustitutiva (art. 384.2 del C.G.P.)

En caso de que el ejecutado no presente los títulos luego de intimado, quizás porque los perdió o distintas razones, para entorpecer, se puede presentar:

- 1) testimonio de la matriz, que es la escritura que se encuentra en el Protocolo, si la primera copia está inscripta.

Para lo cual debemos pedirle al Escribano que autorizó la escritura que nos expida un testimonio de su protocolo, o si el Escribano está retirado debemos solicitarlo al Director de la Inspección General de Registros.

Lo que sucede es que muchas veces el Escribano no consiente entregarle a un particular un testimonio de su protocolo, y en esos casos lo tendremos que intimar a la entrega del documento a través de un oficio que solicitamos al Tribunal.

2) Otra hipótesis es que la primera copia de la escritura compraventa (título de propiedad) no se haya inscripto, y en ese caso hay que expedir segunda copia.

3) Certificados Registrales.

b) Documentación complementaria

Haga entrega de los títulos o no, el ejecutado, siempre se va a presentar esta documentación para que suba a la Oficina Actuarial con los títulos o sus sustitutos. Ya que junto con los títulos de propiedad se presenta un estudio del proceso dominial privado hecho por el Escribano del Ejecutante y toda la documentación que acredita lo que el Escribano menciona en su estudio sobre el proceso dominial.

Esta documentación junto a la que sustituye a los títulos si no los tengo, se presenta en una etapa posterior a la intimación de entrega de títulos.

La documentación complementaria es la siguiente:

1) Cédula Catastral informada

2) Plano de mensura o fraccionamiento

3) Fotocopia autenticada de todos los antecedentes dominiales, o sea de las escrituras de compraventas u otros títulos hábiles para transferir el dominio, otorgados en los últimos 30 años si tiene salida del dominio fiscal o 45 años si tiene salida del dominio municipal

3) Certificado del Registro de la Propiedad

4) Certificado de Actos Personales por todos los titulares

5) Constancia de estar al día o exonerado por el Impuesto de Enseñanza Primaria, expedida por la DGI actualmente.

6) Informe de Deuda de la Intendencia

7) Certificado libre de deudas de OSE por la Tasa de Conexión

8) Estudio del proceso dominial por Escribano del Ejecutante relacionado en Certificado

Si bien es competencia del Escribano saber el detalle de cómo pedir esta documentación, nosotros como Abogados tenemos que saber que pedir al Escribano.

El estudio de títulos

En el estudio de títulos la Oficina Actuarial va a corroborar si el estudio del proceso dominial hecho por el Escribano merece observaciones.

Si el estudio de títulos hecho por el escribano del ejecutante no merece observaciones, la Oficina Actuarial se va a basar en él, en su informe. Lo que sucede que en la mayoría de los casos, no es que esté mal el estudio del proceso dominial hecho por el Escribano del Ejecutante, sino que falta la documentación respaldante, que es mucha y es la que la Oficina Actuarial pide para constatar que lo que hace constar el Escribano en el estudio del proceso dominial es así. Por eso es que la Oficina Actuarial nos pide en la mayoría de los casos que presentemos documentación que nos faltó agregar.

Cada postor tiene la carga de enviar a su Escribano a ver y estudiar el expediente, y luego de aprobado el remate no se puede resistir a escriturar basado en vicios del título anteriores al remate, como lo dispone el artículo 390 inciso 2º del C.G.P.

El estudiante debe aplicar los conocimientos impartidos al caso práctico que le toque desarrollar en la Técnica o en la vida práctica, aplicando o descartando los elementos que correspondan o no, ya que la casuística es inagotable.

Bibliografía

Estudios Sobre el Proceso de Ejecución en Homenaje a Enrique Tarigo **(parte teórica)**

El Remate de Judicial de Enrique Malel **(teórico práctico)**

Grupo Tabatha García