

PREGUNTAS FRECUENTES PREVIO A UN REMATE JUDICIAL

1) ¿CUÁL ES LA HORA EL DÍA Y EL LUGAR DEL REMATE?

Respuesta 1) El próximo jueves 15 de abril de 2021 a la hora 14:30 en la ANRTCI Uruguay 826 esq. Florida - MONTEVIDEO (Habrà una bandera de HOY REMATE marcando el lugar.)

2) ¿EN QUÉ MONEDA SE REMATA Y QUE BASE TIENE?

Respuesta 2) La subasta será en Dólares Americanos, y sin base.

3) ¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES DE UN REMATE JUDICIAL?

Respuesta 3) En la publicación del edicto se hace saber todas las condiciones de la subasta. Por más información: Ver expediente: Jzdo. Letrado de 1ª Instancia en lo Civil de 14º T dictada en autos: " DGI – Dirección General Impositiva c/Nelotex S.A y otros Juicio Ejecutivo, IUE: 2 – 55381 / 2009 Dirección: Pasaje de los Derechos Humanos 1309. Se recomienda consultar con su profesional Abogado / Escribano de su confianza, deberá agendarse previamente. [Haga clic aquí para agendarse se desea ver el expediente.](#)

4) ¿QUÉ DEUDAS SE DESCUENTAN DEL PRECIO?

4) Respuesta: Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Primaria, se descontarán del precio, complementamos la respuesta citando: CGP. (Código General del Proceso). Artículo 387.2 literal h, establece: "se entenderá como rubros a imputar como parte del precio, los tributos adeudados por el ejecutado, que sean necesarios para la escrituración, y todo otro gasto que autorice el tribunal". Los impuestos necesarios para la escrituración (según la normativa vigente) son la Contribución Inmobiliaria y el Impuesto de Primaria, por lo que la deuda que un inmueble tenga por estos dos rubros se descuenta del precio, siempre que así esté prevenido en los edictos. Salvo que el valor de remate sea menor a la suma de las dos deudas en cuyo caso el mejor postor deberá hacerse cargo de la diferencia.

5) ¿DE CUÁNTO DEBE SER LA LETRA SI DESCONOZCO SE EL PRECIO FINAL?

Respuesta 5) Recomendamos lleve una letra por lo menos del 40 % del precio que tenga intención de ofertar.

6) ¿QUÉ SUCEDE SI MI LETRA ES MAYOR A LA SEÑA QUE DEBO ENTREGAR?

Respuesta 6) El sobrante de la letra quedará a cuenta del precio, el cual quedará registrado en el acta de remate.

7) ¿QUÉ PASA SI SE VENDE EN MÁS, Y LA LETRA QUE TRAJE NO ME CUBRE?

Respuesta 7) En este caso, deja la seña y será acompañado por el rematador a su institución bancaria a efectos de completar el precio. Si el monto de la seña no es mayor a 1.000.000 de IU se podrá completar en efectivo. (UI = Unidad Indexada)

8) ¿QUÉ PLAZO TENGO PARA PAGAR EL SALDO DE PRECIO DEL REMATE?

Respuesta 8) Dispone de 20 días corridos contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del auto aprobatorio del remate, que no se interrumpirá por ferias judiciales ni por la semana de turismo (Art 387).2 literal f del Código General del Proceso.

9) ¿COMO HAGO PARA HACERME DEL BIEN LUEGO DE LA SUBASTA?

Respuesta 9) Una vez completado el precio, el escribano designado por el comprador solicitará a la sede la escrituración judicial.

Cumplida esta instancia se podrá reclamar la entrega de la cosa. (Entrega del Bien).
(Art. 396 del Código General del Proceso.)

Artículo 396 (Art. 396 del Código General del Proceso.) Entrega de la cosa. - Quien adquiera un inmueble en un remate judicial, podrá reclamar su entrega y desocupación por el procedimiento de entrega de la cosa, cualquiera sea el sujeto pasivo (artículo 364), sin perjuicio de la entrega anticipada prevista en el artículo 388.2. En este proceso no se podrán oponer más excepciones que las que surjan de derechos que provengan de actos jurídicos debidamente registrados o se puedan probar documentalmente, si dicha documentación tuviera fecha cierta anterior al embargo. Sólo serán apelables la providencia inicial desestimatoria de la pretensión y la sentencia definitiva. También lo será la sentencia interlocutoria que rechace las excepciones por inadmisibles, sin efecto suspensivo. Al ejecutado no se le admitirá excepción alguna y la providencia que así lo disponga será irrecurrible. (*)

10) ¿EL MITO DE LA CASA OCUPADA?

Respuesta 10) Artículo 388.2 ENTREGA. Si el inmueble estuviere ocupado se designará depositario del mismo a su ocupante.

Si estuviere desocupado se entregará en el acto al mejor postor en calidad de depositario.

Esta entrega se considerará definitiva una vez otorgada la escritura.

No obstante, el mejor postor que hubiere integrado el precio podrá solicitar, previo a la escrituración, la inspección judicial mediante alguacil para inventariar la misma.

11) ¿MÉTODOS DE PAGO AUTORIZADOS?

Respuesta 11) Si el precio total de lo rematado superare las U.I. 1.000.000, se hará efectivo mediante LETRA DE CAMBIO, CHEQUE CERTIFICADO o TRANSFERENCIA ELECTRONICA de una entidad bancaria de plaza, cumpliendo así con lo dispuesto por las leyes 19.210 y 19478, 19889 y sus decretos reglamentarios.

12) ¿QUE PASA CON LAS DEUDAS DEL BPS, SI LAS HUBIERE?

Aquí debemos realizar una distinción entre aquellos aportes que gravan con derecho real al inmueble, como los son los de la construcción o eventuales reformas del inmueble y los otros que son deudas personales como las cargas sociales y retenciones efectuadas por las empresas.

Para ambos casos la ley 16.298 del 18.8.92, exoneró la obtención del certificado especial que acredita que el contribuyente (vendedor ejecutado) no registra adeudos con el BPS, por lo que la escritura de compraventa judicial se realizará a favor del mejor postor, inscribiéndose en el Registro Público correspondiente, liberando de las responsabilidades solidarias establecidas en la ley 16.170 del 28.12.90 a los intervinientes, al Escribano e inclusive al funcionario público como lo es el juez.

Retorno:

Si bien se le exonera del control y el comprador en remate puede escriturar, la duda se plantea respecto a la persistencia de las deudas – en especial las deudas de construcción- que como dijimos gravan al inmueble con «hipoteca» a favor del organismo y de su tratamiento en las próximas ventas que se efectúen del inmueble.

Al respecto tanto una sentencia del Tribunal de Apelaciones en lo civil de 7mo turno (Nro. 13/95) como una resolución de la Asesoría Tributaria de Recaudación del BPS del 28/07/94 y la reciente posición de la Comisión de Derecho Tributario de la Asociación de Escribanos del Uruguay publicada en la revista de la AEU T.88 (Nros. 7-12, Julio a diciembre de 2002) son unánimes en afirmar que como consecuencia de ejecuciones forzadas judiciales no se mantiene el derecho real por la deuda de aportes impagos al BPS.

Posición que nosotros también sustentamos, en el entendido que no solo no se mantiene el derecho real, sino que también se libera al adquirente en remate de toda responsabilidad respecto de las deudas del propietario anterior. Cabe agregar que sobre fines del año 2005 en conferencia dictada en la ANRCI por el director actual (Sr. Ernesto Murro) y un abogado del depto. Jurídico específicamente se les planteo el tema en cuestión y la respuesta coincidió en un todo con la posición sustentada en el párrafo anterior.



- Las respuestas de carácter jurídico agradecemos las realicen con su letrado de confianza