

Universidad Nacional de La Plata
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



Resultados de la implementación de la subasta judicial electrónica en la provincia de
Buenos Aires
2do. Cuatrimestre, 2022

Autora: Valentina López Peña
Tutor: Dr. Leandro José Giannini
Derecho Procesal II, Cátedra 1

Sumario: La subasta judicial electrónica fue una implementación dentro del marco de los procesos electrónicos a través de la ley 14.238 y del Acuerdo 3604/12 de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires. Su finalidad primordial fue mejorar el servicio de justicia y atender los problemas de transparencia que afectaban la realización de los remates judiciales en la modalidad tradicional.

En este trabajo se realiza un relevamiento de las subastas judiciales que se encuentran publicadas en el Portal de Subastas Electrónicas de la SCBA y los procesos en los cuales ellas fueron ordenadas. La investigación se centra en el análisis en tres ejes: la celeridad, la eficacia y la transparencia de los remates judiciales que son realizados bajo la nueva modalidad.

Palabras clave: procesal - subasta judicial - subasta electrónica - estadísticas - administración de justicia

Objetivos: El objetivo de este trabajo es recopilar y sistematizar una serie de datos referidos a la celeridad, transparencia y eficacia de las subastas electrónicas en los procesos judiciales de la Provincia de Buenos Aires, modalidad incorporada al ordenamiento procesal local mediante la reforma de la ley 14.238 y posteriormente reglamentada por la Suprema Corte a través del Acuerdo 3604/12.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
II. PLANTEO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	5
III. ASPECTOS METODOLÓGICOS	7
IV. LA EJECUCIÓN FORZADA Y LA SUBASTA JUDICIAL	8
1) El fenómeno de la ejecución forzada	8
2) La subasta judicial tradicional	9
3) Antecedentes de la subasta electrónica. El Acuerdo 3604/12 de la SCBA	11
4) Dinámica de la subasta judicial electrónica.....	12
a) El Portal de Subastas Electrónicas.....	12
b) Inscripción en la subasta y requisitos previos.....	13
c) Ofertas	14
d) Cierre de la subasta y pasos posteriores.....	14
V. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	16
a) Cantidad de subastas según el departamento judicial	16
b) Cantidad de subastas según la naturaleza del bien subastado	18
VI. INDICADORES DE CELERIDAD, EFICACIA Y TRANSPARENCIA	18
1) Composición de la muestra	19
2) Análisis de duración de los procesos	20
3) La eficacia de las subastas electrónicas	28
a) Primer indicador: participación del público en las subastas	28
b) Participación en las subastas (cont.): análisis de las subastas suspendidas ...	30
c) Segundo indicador: aprobación judicial de la subasta	31
d) Tercer indicador: integración del saldo de precio	32
e) Eficacia de la subasta electrónica: resultados totales.....	32
4) La transparencia e integridad del sistema de subastas electrónicas	33
VII. CONCLUSIONES	35
VIII. BIBLIOGRAFÍA	36

Resumen ejecutivo: la ley 14.238 modificó el régimen procesal de la subasta judicial e instauró en la Provincia de Buenos Aires la modalidad de subasta electrónica. Esta reforma legislativa fue ideada primordialmente para atender las problemáticas relacionadas con la falta de transparencia en la realización de los remates judiciales.

La Suprema Corte bonaerense, a través del Acuerdo 3604/12, reglamentó el instituto y puso en funcionamiento un programa destinado a mejorar el servicio de justicia y fortalecer la integridad del régimen de subastas.

En esta investigación se llevó a cabo un relevamiento de datos sobre las subastas judiciales que se encuentran publicadas en el Portal de Subastas Electrónicas de la SCBA y de las causas en los cuales ellas fueron decretadas, sobre la base del estudio de tres ejes: celeridad, eficacia y transparencia.

El análisis realizado nos permitió concluir que los principales objetivos de la reforma fueron alcanzados parcialmente. La reforma marcó un cambio significativo en el régimen de la subasta judicial, que fue fortalecido en su integridad y transparencia por las mayores garantías que el sistema electrónico ofrece. Ello se debe fundamentalmente a la mayor publicidad, seguridad y supervisión que supone el sistema digital.

Aunque el balance es positivo, es posible seguir avanzando en el mejoramiento del procedimiento de subastas como tal, especialmente en lo referido a la prolongada duración de los procesos, que afectan también a la subasta judicial, independientemente de la modalidad que ella adopte.

RESULTADOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Sumario: I. Introducción – II. Planteo del problema y justificación de la investigación – III. Aspectos metodológicos – IV. La ejecución forzada y la subasta judicial – V. Resultados de la investigación – VI. Indicadores de celeridad, eficacia y transparencia – VII. Conclusiones – VIII. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se realiza como Seminario de Investigación Aplicada de la carrera de Abogacía de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata y tiene por objeto recopilar y sistematizar los resultados de la implementación de las subastas judiciales electrónicas en la Provincia de Buenos Aires, reglamentadas por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires a través del Acuerdo 3604/12.

Como se explica en los capítulos siguientes, la puesta en marcha del procedimiento de subastas electrónicas fue una de las transformaciones diseñadas por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en las que se advierte con más claridad el rendimiento que puede traer la aplicación de nuevas tecnologías en el proceso civil para fortalecer la transparencia y eficacia del servicio de justicia.

II. PLANTEO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Como es sabido, la publicidad de los actos de gobierno es una de las características propias del sistema republicano adoptado por nuestra Constitución Nacional, que deriva en la necesidad de reconocer también el derecho a todos los ciudadanos a acceder a la información pública (art. 12 inc. 4, Const. Pcia. Bs. As; art. 1, CN; art. 13.1, CADH). En la actualidad, la jurisprudencia de la materia es conteste en sostener que la transparencia gubernamental y la difusión de información pública en general son fundamentales para garantizar la plena vigencia de un Estado de Derecho. En este sentido, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha dicho que: *“en una sociedad democrática, es indispensable que las autoridades estatales se rijan por el principio de máxima divulgación, el cual establece la presunción de que toda información es accesible, sujeto a un sistema restringido de excepciones”*.¹

La transparencia y la existencia de indicadores de calidad sobre el funcionamiento del Estado no sólo se presenta como un valor en sí mismo dentro de un sistema republicano, sino que es fundamental como instrumento para el mejoramiento de las instituciones y para el

¹ Corte IDH, caso “Claude Reyes y otros Vs. Chile”, sent. del 19/09/2006, Serie C No. 151, par. 92.

En el ámbito interno, puede consultarse la jurisprudencia de la SCBA en las causas A. 72.274, sent. de 9-III-2016; A. 73.314, sent. de 21-VI-2018; A. 70.571, sent. de 29-XII-2014 y de la Corte Suprema de Justicia la Nación en Fallos 335:2393; Fallos: 337:256; 329:3089; 335:452, entre otros.

control ciudadano sobre el obrar público. En este sentido, el Máximo Tribunal bonaerense ha dicho que: *“la adecuada publicidad de los actos importa una práctica que atañe a la ‘buena administración’ (...) porque coadyuva a la transparencia de la gestión pública, fortalece la relación de confianza entre los ciudadanos y el Estado, facilita los controles del obrar público y estimula la eficiencia y efectividad de las administraciones. La opacidad, la reserva extrema o el secreto, por el contrario, reñidos con tales principios, dan lugar a diversos tipos de disfunciones, incompatibles con un Estado de Derecho”*.²

Sin embargo, es sabido que la falta de acceso a la información pública es un problema recurrente en nuestro país, y la provincia de Buenos Aires no es la excepción.

Si bien la Suprema Corte publica anualmente estadísticas de los procesos judiciales bonaerenses en su página web institucional, no existen datos oficiales sistematizados respecto a la eficacia de los mecanismos de cumplimiento de las decisiones judiciales y, en particular, de la subasta judicial.

En lo referido a este trabajo, no existen datos oficiales que permitan conocer con certeza el estado actual o la eficacia que ha tenido desde su implementación. Tampoco hemos podido encontrar publicaciones o investigaciones que se enfoquen en este tema.

El objetivo de este trabajo es recopilar y sistematizar una serie de datos referidos a las subastas electrónicas en los procesos judiciales de la Provincia de Buenos Aires. Los resultados que se exponen a lo largo de este informe son producto del relevamiento y análisis de causas en las cuales se ordenó la venta de bienes en subasta electrónica en los términos del Acuerdo 3604/12 de la SCBA.

Esta investigación se centra fundamentalmente en el análisis de tres ejes que consideramos centrales en nuestro objeto de estudio. En primer lugar, analizaremos la duración de los procesos en los cuales se han decretado subastas judiciales electrónicas, por tratarse de un tema crítico que siempre merece especial atención y seguimiento, sobre todo cuando nuestro país ha sido condenado en diversas oportunidades por violar la garantía del plazo razonable consagrada en los instrumentos internacionales de derechos humanos³. En segundo lugar, analizaremos la eficacia de la nueva herramienta estudiada, pues se trata de un dato imprescindible a la hora de conocer, en definitiva, su grado de utilidad en concreto. Finalmente, el último eje se enfocará en la transparencia y la integridad del sistema de subastas en la actualidad, ya que, como veremos a continuación, las problemáticas en torno a estos puntos fueron las que motivaron, principalmente, el cambio legislativo que acabó con el régimen tradicional e implementó la modalidad virtual para todos los remates judiciales.

² SCBA, causa A. 70.571, sent. del 29/12/2014.

³ Corte IDH, casos “Furlan”, sent. del 31/08/2012, Serie C No. 246; “Fornerón”, sent. del 27/04/2012, Serie C No. 242; “Mémoli”, sent. del 22/08/2013, Serie C No. 265; “Spoltore”, sent. del 09/06/2020, Serie C No. 404.

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

1) Universo

Para determinar nuestro universo tomamos como referencia la totalidad de las subastas judiciales que fueron publicadas históricamente en el Portal de Subastas Judiciales Electrónicas de la SCBA, provenientes de todos los órganos jurisdiccionales de la provincia. La publicación de la subasta en el sistema presupone la existencia de un proceso en la cual se dictó una resolución judicial en la que la venta judicial fue ordenada y, además de ello, que se han cumplido los requisitos procedimentales necesarios para dar inicio al acto de remate propiamente dicho (v. *supra*, apartado III.b]).

El marco temporal de este trabajo abarca el período comprendido desde el mes de octubre de 2015, fecha en la cual se determinó la obligatoriedad del sistema electrónico por primera vez (conf. Res. 1950/15 de la SCBA), hasta el mes de noviembre de 2022, fecha en la cual se realizó esta investigación.

A la fecha, el número de subastas publicadas en el Portal de Subastas de la SCBA asciende a 1.691 (v. *infra*, apartado V).

2) Muestra

El universo descrito en el apartado anterior fue analizado de dos maneras.

Para obtener los resultados presentados en el apartado V, fueron analizados los datos concernientes a la totalidad de las subastas electrónicas publicadas en el Portal de Subastas de la SCBA. Es decir, que se relevó la información pertinente a las 1.691 subastas desarrolladas en la Provincia de Buenos Aires desde la implementación del régimen aquí estudiado.

Respecto de los indicadores referidos en el apartado VI (indicadores de celeridad y eficiencia de las subastas electrónicas), decidimos construir una muestra representativa para profundizar en las alternativas de cada proceso en el que la subasta electrónica tuvo lugar. Ello nos permitió extraer conclusiones adecuadas para describir características generales y relevantes del universo de causas sometidas a subasta.

El tamaño muestral fue calculado obedeciendo a un muestreo aleatorio simple y con población conocida (N), y utilizando la expresión correspondiente⁴:

$$n = \frac{N \cdot Z_{\alpha/2}^2 \cdot P \cdot (1 - P)}{(N - 1) \cdot e^2 + Z_{\alpha/2}^2 \cdot P \cdot (1 - P)}$$

Se decidió trabajar con un nivel de confianza (Z), del 95% y un error (e) del 5%. Por otra parte, se parte del supuesto de máxima variabilidad (al no existir antecedentes relevantes

⁴ Giannini, 2015:133 y 2019:499.

sobre la investigación) en la cual $P = (1-p)=0,5$. El resultado de la aplicación de dicha fórmula para la definición del tamaño muestral para las subastas electrónicas analizadas, arroja que con una muestra de 313 causas para una población de 1691 (equivalente a la suma de todas las subastas electrónicas publicadas en el Portal de la SCBA desde que el nuevo régimen fuera puesto en funcionamiento) se obtiene un margen de error máximo del 5%. Para mayores precisiones acerca de la composición de la muestra, remitimos al apartado VI.1.

IV. LA EJECUCIÓN FORZADA Y LA SUBASTA JUDICIAL

En este capítulo haremos una breve síntesis del fenómeno de la ejecución forzada y los procesos de ejecución en general, para contextualizar las situaciones en las que, en general, se desarrolla la subasta judicial. Luego de conceptualizar el objeto de estudio, relataremos los antecedentes que dieron origen a la implementación de la modalidad electrónica y los lineamientos generales del Acuerdo 3604/12 de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, marco normativo fundamental del instituto.

1) El fenómeno de la ejecución forzada

Cuando las obligaciones no se cumplen voluntariamente por la parte vencida en el proceso, el ordenamiento jurídico procesal prevé mecanismos de cumplimiento forzoso para hacerlas cumplir y así tutelar el derecho del acreedor. Es evidente que de nada serviría el derecho sin su faz coercitiva, si una decisión judicial no pudiera ser materializada en la realidad ante la simple resistencia del demandado. Además, desde una visión colectiva, se trata de una herramienta para hacer cumplir la voluntad del Estado, lo que hace a la seguridad jurídica y, en última instancia, a la paz social.

La normativa procesal prevé distintas variantes de ejecuciones forzadas, entre los que se encuentra, principalmente: la ejecución de sentencia (arts. 497 y ss., CPCC), el juicio ejecutivo (arts. 518 y ss., CPCC) y las ejecuciones especiales (art. 593 y ss., CPCC). Se trata de procesos claramente distinguibles, con autonomía conceptual y funcional, pero que reúnen una característica común que los asimila: su finalidad primordial no es conocer sino *ejecutar*, es decir, agredir el patrimonio del deudor para satisfacer el resultado concreto y útil de la jurisdicción⁵.

El fenómeno que estamos describiendo hace posible la actuación concreta del derecho en el plano material: es “el momento en que la lucha por el derecho presenta su batalla decisiva”⁶. En este tramo final del proceso se pone en juego la garantía de tutela judicial efectiva, que no sólo comprende el clásico derecho de ocurrir ante un juez natural para tener

⁵ Morello, 2001: 654-655. Ello no obsta a que en los procesos de ejecución exista una cognición atenuada, que no desnaturaliza la función primordial de esta clase de procesos.

⁶ Sosa, 2002: 4.

un proceso en donde se respeten las garantías constitucionales y obtener una decisión fundada, sino que también abarca el derecho a obtener una sentencia útil dictada y cumplida en un plazo razonable (art. 15, Const. Prov. Bs. As.; art. 8.1, CADH).

En este sentido, la Corte Suprema de la Nación ha remarcado que “el derecho de ocurrir ante un órgano judicial en procura de la tutela de las garantías que se consideran vulneradas no culmina con el dictado de una sentencia definitiva, sino que además exige por parte de los operadores la implementación de mecanismos que garanticen la efectiva ejecución de las sentencias. Así pues, la falta de previsión de un modo de ejecución idóneo para superar los problemas que se puedan presentar en esta instancia procesal vulnera, en definitiva, el derecho a la tutela judicial efectiva”.⁷

Debe también recordarse que la Corte Interamericana de Derechos Humanos tiene dicho que es necesario que “existan mecanismos para ejecutar las decisiones o sentencias, de manera que se protejan efectivamente los derechos declarados”⁸ y que, además, en el análisis de duración del proceso debe también contabilizarse la etapa de ejecución de las sentencias⁹.

2) La subasta judicial tradicional

La venta forzada de los bienes en el proceso tiene lugar, en general, cuando el deudor incumpla una decisión que ordene pagar una suma de dinero y no existan fondos líquidos para que el acreedor pueda cobrarse, lo que tornará necesaria la realización de los bienes embargados (art. 558 y ss., CPCC). La importancia del procedimiento, su frecuencia y los múltiples problemas de derecho sustancial que implica, hacen que esta forma sea la más significativa de todas¹⁰.

Corresponde aclarar que, aunque la subasta suele presentarse en la mayoría de los casos en los procesos de ejecución que mencionamos anteriormente, no es exclusiva de ellos. Ella es también usual en los procesos de quiebra que, a efectos de esta comparación, funcionan como una suerte de ejecución colectiva para lograr la realización de los bienes del fallido. A su vez, la subasta también puede ser ordenada como forma de realizar la partición de los bienes en los procesos sucesorios o de división de cosas comunes, a requerimiento del propietario o heredero; en este caso, el procedimiento se regirá principalmente por las reglas del derecho sustancial y supletoriamente por las reglas procesales (arts. 2369, 2371, 1996 y ccs., CCCN; art. 559, CPCCN)¹¹.

⁷ Fallos 339:740; 341:1854, entre otros.

⁸ Corte IDH, caso "Acevedo Jaramillo" sent. del 07/02/2006, Serie C No. 157, par. 220.

⁹ Corte IDH, caso "Furlan", sent. del 31/08/2012, Serie C No. 246, pár. 149; Corte IDH.

¹⁰ Couture, 1958: 466.

¹¹ Sosa, 2002: 27-32.

Para definir a la subasta judicial, diremos con Palacio que se trata de un procedimiento que persigue la venta forzada de un bien a través de su oferta al público para adjudicarlo al mejor postor, en donde el órgano judicial ejerce el poder de imperio ínsito en la función jurisdiccional¹². Se trata de un acto complejo en el que intervienen, además de las partes tradicionales, un profesional que actúa como delegado del juez (el martillero) y terceras personas que participan en ella, una de las cuales se transformará en adquirente del bien, en caso de tener éxito la venta. Como es sabido, también deberán ser citados el resto de los acreedores privilegiados del deudor ejecutado y los demás embargantes, quienes también pueden tomar intervención para hacer valer sus derechos preferentes (art. 558, CPCC)¹³.

La venta en subasta de un bien se ordenará por el juez a pedido del interesado, una vez que se encuentren acreditados en el expediente los informes sobre las condiciones de dominio, embargos e inhibiciones, impuestos, tasas y contribuciones y, en caso de corresponder, de deudas por expensas comunes (arts. 558 y 568, CPCC).

Una vez dictado el auto de subasta, previo al inicio del remate propiamente dicho, deberán cumplirse una serie de recaudos exigidos por el ordenamiento procesal, a saber: la designación de un martillero público para intervenir en el remate (art. 558, inc. 1 y 565, CPCC); la apertura de una cuenta judicial, a los fines del depósito en garantía y los posteriores pagos que deban efectuarse; el diligenciamiento del mandamiento de constatación para determinar el estado de ocupación del bien (arts. 559, 575 y 588, CPCC); la intimación al deudor para que presente el título de propiedad del inmueble en el expediente o, en su defecto, la obtención e inscripción del ulterior testimonio a su cargo (art. 570, CPCC), como así también la intimación a éste para que indique si los bienes se encuentran embargados o prendados (art. 558, inc. 2, CPCC); la comunicación de la orden de venta a los jueces embargantes e inhibientes y la citación de los acreedores hipotecarios (arts. 558, 559 y 569, CPCC). Una vez que se encuentren cumplidas estas condiciones, se dará publicidad a la subasta, para lo cual se prevé la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en otro diario (arts. 559, 574 y 575, CPCC). Cumplidos estos recaudos previos, podrá darse curso al remate propiamente dicho.

El procedimiento que hemos relatado hasta aquí configura la versión ortodoxa de la subasta y se mantiene, en líneas generales, sin modificaciones. La modalidad electrónica ha modificado radicalmente la forma de realización del acto de remate en sí, pero también ha impactado en el desarrollo del procedimiento en sus etapas posteriores. Al estudio de estas modificaciones nos dedicamos a continuación.

¹² Palacio, 2017: 333.

¹³ Morello, Berizonce y Sosa, 2015: 28.

3) Antecedentes de la subasta electrónica. El Acuerdo 3604/12 de la SCBA

El camino hacia la subasta electrónica comienza a gestarse en la Provincia de Buenos Aires en el año 2010 con la resolución 1381/10 de la Suprema Corte, en donde el Tribunal instó a los restantes poderes el dictado de una norma que modifique el CPCC e implemente la modalidad virtual para ellas, en función del proyecto presentado en el mes de marzo de ese año por la Secretaría de Planificación de ese Tribunal (art. 1, Res. 1381/10). En línea con dicha exhortación, el Poder Ejecutivo presentó un proyecto de reforma que culminó con el dictado de la Ley 14.238 (BO: 25/01/2011), modificatoria de una serie de artículos del CPCC referidos al tema que nos ocupa.

El objetivo general de la reforma fue mejorar el servicio de justicia y, especialmente, atender los problemas de transparencia en la realización de los remates judiciales. En este sentido, uno de los principales inconvenientes mencionados expresamente en los fundamentos del proyecto, fue la actuación distorsiva de la denominada “Liga de Compradores”, formada por *“grupos organizados que, durante el desarrollo de la subasta, presiona[ba]n al público a través de amenazas, vías de hecho u otro tipo de maniobras, para impedir la formulación de ofertas y conseguir que se le adjudiquen los bienes a precios menores a los que hubiesen resultado de una puja libre”*¹⁴.

Frente a esto, el sistema de subastas electrónicas se propuso como un espacio seguro, transparente y abierto al público, en el cual puede accederse a todos los remates que fueron publicados en la provincia y participar en ellos a través de internet. Una de sus principales características es el anonimato de los participantes, ya que el sitio web da cuenta de todos los movimientos y las ofertas que fueron realizadas en el remate, pero lo hace sin revelar al público en general los datos personales de los oferentes. De este modo, se tiende a evitar la manipulación externa y a incrementar la convocatoria, pues cualquier usuario puede participar, en donde sea que se encuentre.

La ley 14.238 modificó el artículo 562 del CPCC, incorporando la modalidad de la subasta electrónica y facultando a la Suprema Corte a reglamentarla. Mediante el Acuerdo 3604/2012, la SCBA cumplió dicha labor, aprobando el marco normativo fundamental del instituto analizado. Desde estos primeros pasos normativos hasta la realización de la primera subasta bajo esta modalidad transcurrieron más de dos años, ya que esta transformación requirió de una serie de actividades institucionales y logísticas, tales como la creación de un organismo encargado de cumplir con los fines establecidos en la reforma (el Registro General de Subastas Judiciales), la capacitación del personal de los órganos jurisdiccionales y la puesta en funcionamiento de un sistema informático adecuado. Es decir, la implementación

¹⁴ Sosa, 2002: 176. Para una explicación detallada del *modus operandi* de estos grupos, véase: Cám. Civ. y Com., sala II, Mar del Plata, causa 162.739, sent. del 09/08/2017, disponible en: <https://juba.scba.gov.ar/VerTextoCompleto.aspx?idFallo=143825>

del sistema necesitó de un período de adaptación antes de instaurarse definitivamente en todos los departamentos judiciales.

El Registro General de Subastas Judiciales (en adelante: RSJ), con sede en la ciudad de La Plata, fue creado a través de la Resolución 583/14 de la SCBA en la órbita de la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales. Además de ello, existen en la provincia veinte Seccionales del RSJ, que actúan como dependencias de él. Inicialmente, a través de la Resolución de Presidencia 102/14 (ratif. por la Res. 3134/14, SCBA) se creó la Seccional La Plata, que comenzó sus actividades en diciembre de 2014. Al año siguiente se implementó la modalidad electrónica obligatoriamente para todas las subastas que se ordenen en ese departamento judicial desde el mes de octubre del 2015 (Res. 1950/15, SCBA). Por su parte, las seccionales de Bahía Blanca, General San Martín, Mar del Plata, Mercedes y San Isidro fueron creadas el 02/07/2018 y la modalidad electrónica es obligatoria desde el mes de octubre de 2018 (Res. 955/18, SCBA). Las seccionales de La Matanza, Lomas de Zamora, Morón y Quilmes iniciaron sus actividades en abril de 2019 y la obligatoriedad del sistema fue establecida a partir del 05/09/2019 (Res. 289/19). La Resolución 3162/19 creó las seccionales de Azul, Junín, Necochea, Pergamino y Zárate-Campana, que se instauraron definitivamente el 02/12/2019, siendo la modalidad obligatoria desde el 02/03/2020. Finalmente, los Departamentos de Dolores, Moreno-General Rodríguez, San Nicolás y Trenque Lauquen se sumaron con sus actividades al resto de las seccionales el 08/03/2021 y las subastas deben hacerse virtualmente desde el 08/06/2021 (Res. 118/21, SCBA)¹⁵.

Vale aclarar que la modalidad electrónica es obligatoria en todos los departamentos citados para todas las subastas cuya realización se fije o determine con posterioridad a las fechas mencionadas en el párrafo anterior, aun cuando el auto que disponga la venta en subasta sea anterior a ellas (Res. 2235/15, SCBA).

4) Dinámica de la subasta judicial electrónica

a) El Portal de Subastas Electrónicas

El sistema informático que hace las veces de sala de remates virtuales fue implementado a través de la creación de una página web de acceso público denominado Portal de Subastas Electrónicas (<https://subastas.scba.gov.ar/>). Al ingresar al sitio, el usuario puede acceder a todas las subastas publicadas en todo el territorio bonaerense, sea que se encuentren en curso, finalizadas o canceladas. Asimismo, el sistema permite realizar una búsqueda avanzada, con la posibilidad de filtrar por departamento judicial o localidad, código de subasta (identificación numérica única, compuesta por un prefijo que identifica el

¹⁵ Las resoluciones mencionadas pueden consultarse en el siguiente link: <https://www.scba.gov.ar/paginas.asp?id=41600>

departamento judicial del órgano interviniente y un número de orden) o bien a través del número o carátula de expediente en donde ella haya sido decretada.

Para acceder a una subasta determinada basta con *clickear* sobre ella para obtener la descripción del bien a subastarse con sus respectivas fotografías¹⁶, las fechas de inscripción, inicio y fin del remate, los postores inscriptos (que no se encuentran identificados con sus datos personales sino con un código numérico), los tramos de pujas fijados y las ofertas que han sido realizadas. Otra pestaña nos permite obtener los “datos judiciales”, tales como el órgano que decretó la subasta y el martillero interviniente, como así también un hipervínculo al auto de subasta y el edicto que fue publicado en los términos del art. 574 del CPCC.

Si bien el acceso al contenido de la web es público para todas las personas sin necesidad de registro alguno, quien esté interesado en participar en las subastas como postor debe contar con un nombre de usuario y una clave personal. Una vez registrado como usuario, para participar en una subasta específica es además necesario inscribirse como postor en el remate de forma particular, con una antelación de al menos 3 días hábiles al comienzo de su celebración (art. 24, Ac. 3604/12), a través del formulario que brinda el sitio web.

b) Inscripción en la subasta y requisitos previos

En oportunidad de realizar la inscripción para participar en una subasta, el usuario:

1) Debe efectuar un depósito en garantía¹⁷ para perfeccionar su inscripción con una antelación mínima de 3 días hábiles a la fecha de inicio de la subasta, cuando ello sea condición necesaria (art. 562, 4 pár., CPCC; art. 22, Ac. 3604/12). En el caso, la inscripción permanecerá pendiente hasta que se acredite y valide el depósito efectuado en la cuenta judicial, cuyos datos se publicitan en la propia página. Al momento de finalizar la subasta, el depósito de los postores que no resultaron ganadores les será devuelto de forma automática (art. 39, Ac. 3604/12), salvo que hayan efectuado reserva de postura, en cuyo caso será retenida, según lo reglamentado en el art. 585 del CPCC.

2) Debe indicar si la compra será realizada en comisión y, en su caso, indicar los datos del comitente. Ello siempre y cuando la compra bajo esta modalidad no se encuentre prohibida, y sólo si ambas partes (comitente y comisionista) se encuentran registradas como usuarios en el Portal.

3) Puede optar por efectuar una reserva de postura¹⁸, lo que cobrará relevancia al momento de configurarse la figura del postor remiso (art. 585, CPCC).

¹⁶ En muchos casos también podemos encontrar en la descripción un enlace para acceder a un video en el cual se exhibe el bien subastado con mayor detalle (por lo general, subido al sitio web de Youtube).

¹⁷ El depósito en garantía reemplaza a la antigua seña y consiste en un monto de dinero de hasta el 5% del valor de la base de la subasta, que debe ser integrado por los postores antes del inicio del remate. Este depósito es obligatorio en el caso de las subastas de bienes registrables (art. 562, CPCC).

¹⁸ La reserva de postura es una alternativa que el sistema le brinda al participante de una subasta para mantener su oferta en el caso que no resulte vencedor en el remate. Ante el hipotético caso que el ganador de la subasta

4) Puede fijar una postura máxima secreta, que se trata de una opción habilitada para que el usuario indique el monto máximo que está dispuesto a ofertar en el remate, para que el sistema realice pujas automáticas en su nombre.

Una vez cumplimentados estos requisitos, el usuario obtendrá un “código de postor” que lo representará en esa subasta en particular y que será la única identificación visible para el resto de las personas, sean o no postores inscriptos en ella. Ello así, porque, como fuera anticipado, el sistema de subastas electrónicas mantiene el anonimato de los participantes en el remate durante toda su duración, identificándolos exclusivamente a través de esta numeración. Los datos personales de los postores recién serán informados por el RSJ en el expediente una vez que finalice la subasta y deban informar su resultado (art. 37, Ac. 3604/12).

c) Ofertas

Vencido el plazo de inscripción, la subasta comenzará en la fecha anunciada en la página web y tendrá una duración de 10 días hábiles, pudiendo el plazo ser suspendido por orden judicial (art. 562, CPCC; arts. 43 y 48, Ac. 3604/12). Además, la reglamentación vigente prevé que el término se extenderá automáticamente por 10 minutos, cada vez que se realice una nueva oferta en los últimos 3 minutos anteriores a la finalización del remate, para darle oportunidad a los restantes postores de seguir pujando. Este plazo seguirá extendiéndose en la forma prevista hasta que transcurran 10 minutos sin nuevas ofertas (art. 42, Ac. 3604/12).

Las ofertas no son modificables manualmente por los postores, sino que están fijadas en tramos que se incrementarán a medida que los usuarios realicen sus pujas. El primer tramo se corresponderá con el monto de la base fijada judicialmente, el precio de reserva y, en defecto de ambos, el monto inicial será el de la primera oferta. Los tramos siguientes se incrementarán en un 5% calculado sobre cada uno de estos montos iniciales.

d) Cierre de la subasta y pasos posteriores

Una vez finalizada la fase de ofertas, comienza la etapa final, que en condiciones normales culmina con la adjudicación del bien al postor ganador y el pago del precio por parte de él. Sin embargo, también puede suceder: 1) que la subasta se suspenda por orden judicial; 2) que el remate fracase, es decir, que finalice sin ofertas; 3) que exista un ganador, pero que eventualmente se convierta en postor remiso, situación en la cual deberá procederse según lo dispuesto en el art. 585 del CPCC; 4) que se decrete la nulidad de la subasta.

Si ninguna de estas alternativas se produce, finalizado el término de publicación en el Portal, el sistema informará automáticamente el resultado final, tanto públicamente en el sitio

sea declarado postor remiso, el postor que haya efectuado reserva de postura podrá convertirse en adjudicatario si cumple con los requisitos exigidos por el art. 585 del CPCC.

web, como a los participantes a su correo electrónico. Dentro de los 3 días del cierre del remate, la Seccional del RSJ que corresponda deberá remitir al órgano jurisdiccional un informe que identifique los datos personales de los postores, con sus respectivos códigos y la indicación de aquellos que hayan efectuado reserva de postura (art. 37, Ac. 3604/12). Por su parte, el martillero que haya intervenido deberá presentar su rendición de cuentas y acompañar un acta en el cual consten los códigos de los postores que participaron en el acto, el listado de ofertas realizadas y sus montos respectivos (art. 579, CPCC; art. 36, Ac. 3604/12).

A partir del cierre de la subasta comienza también a correr el plazo de 5 días para plantear la nulidad del acto por los vicios de los que pudiera adolecer, para lo cual se aplicarán, en general, las reglas generales de las nulidades de los actos procesales (arts. 587, 169 y ss., CPCC).

Cuando se trate de bienes registrables (muebles o inmuebles), el art. 38 de la reglamentación prevé que tanto el adjudicatario como el martillero deben comparecer ante el órgano jurisdiccional y labrar el acta de adjudicación ante el secretario, debiendo el primero llevar el formulario de inscripción de la subasta, el comprobante de pago del depósito y la constancia de su código de postor. En el caso de muebles no registrables, el martillero entregará su posesión una vez que el magistrado interviniente lo autorice, debiendo acompañar el recibo en el expediente.

En la terminación normal del procedimiento, luego de cumplidos estos recaudos, el juez aprobará la subasta y comenzará a correr el plazo para que el comprador deposite el saldo de precio en la cuenta judicial. Vale recordar que, hasta antes de este momento, el ejecutado tiene una última oportunidad para impedir que la subasta se perfeccione. Nos referimos a lo que se denomina sobreseimiento del juicio, que impide el perfeccionamiento de la venta si el deudor deposita en el expediente el importe por capital, intereses y costas de la ejecución, además de una suma correspondiente a una vez y media el monto de la seña en favor del comprador.

La venta judicial queda perfeccionada una vez pagado el precio y realizada la tradición del bien en favor de su comprador, sin perjuicio de la protocolización de las actuaciones (arts. 583 y 586, CPCC; art. 1017, inc. a), CCCN). A efectos de escriturar el bien transmitido, se levantarán provisoriamente las medidas cautelares y, una vez culminado el trámite, ellas quedarán levantadas definitivamente y se trasladarán al precio obtenido (art. 584, CPCC). Dentro de los 5 días de aprobado el remate, el ejecutante debe presentar la liquidación por capital, intereses y costas y, una vez aprobada por el juez, se dispondrá el pago en su favor, respetando el orden de preferencia de los acreedores privilegiados o embargantes anteriores (arts. 590 y 558 inc. 5, CPCC).

Ahora bien, en el caso que el ganador de la subasta no cumpla con su obligación de integrar el pago de precio, será declarado postor remiso. A diferencia a lo que ocurría con anterioridad a la reforma, en donde esta situación significaba la realización de un nuevo remate, la ley actual permite una alternativa más rápida y sencilla. El artículo 585 del CPCC prevé que, si existen postores que hubieran efectuado reserva de postura y además hubieran realizado ofertas mayores o iguales al 95% a la ganadora, serán invitados, en el orden que hayan resultado, a ratificar su oferta y convertirse así en adjudicatarios. Este procedimiento se repetirá hasta dar con un postor que se transforme en ganador, siempre que cumplan los requisitos mencionados, salvo que exista acuerdo entre el propietario del bien subastado y el acreedor y no se hubiere retirado el depósito en garantía. Recién ante el fracaso de esta alternativa, o cuando no se presenten las condiciones previstas en el Código, se ordenará una nueva subasta.

V. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

a) Cantidad de subastas según el departamento judicial

Como primer dato relevante, tomando en consideración la totalidad de las subastas indicadas, corresponde distinguirlas según el departamento judicial al que pertenece el órgano que las haya ordenado. Si bien se trata de información superficial, no es posible acceder rápidamente a ella desde el sitio web de la SCBA. Ello debido a que, aunque es cierto que el Portal de Subastas Electrónicas cuenta con una opción de búsqueda avanzada para filtrar los remates según el “departamento judicial”, con ello no se hace referencia al órgano interviniente, sino a la ubicación del bien subastado. Por otra parte, esta herramienta de búsqueda sólo funciona para mostrar bienes inmuebles ya que, al seleccionar un departamento judicial en particular, el listado que arroja el sistema no muestra bienes de otra naturaleza, a los que sólo puede accederse si se selecciona la opción “todos los departamentos judiciales”.

A pesar de ello, como mencionamos, cada remate cuenta con un código único de identificación, que comienza con un prefijo que representa al departamento judicial del órgano que ordenó la subasta (por ej., LP1). También es posible acceder a este dato a través de los datos judiciales de la subasta. Ello permite construir “manualmente” el dato en cuestión.

A continuación, entonces, distinguimos las subastas relevadas según el departamento judicial al que pertenece el órgano que las haya ordenado.

Cuadro 1: subastas publicadas por departamento judicial (total)

Departamento Judicial	Subtotal	Porcentaje
Bahía Blanca	423	25,0%
La Plata	292	17,3%
Mar del Plata	251	14,8%
San Martín	173	10,2%
San Isidro	137	8,1%
Mercedes	86	5,1%
Necochea	63	3,7%
Morón	53	3,1%
Azul	32	1,9%
Lomas de Zamora	29	1,7%
Trenque Lauquen	28	1,7%
Junín	23	1,4%
La Matanza	23	1,4%
Quilmes	22	1,3%
Moreno - General Rodríguez	19	1,1%
Pergamino	17	1,0%
Avellaneda - Lanús	11	0,7%
Zárate - Campana	8	0,5%
Dolores	1	0,1%
San Nicolás	0	-
Total	1.691	100 %

Fuente: elaboración propia.

Como puede observarse, el Departamento Judicial de Bahía Blanca ocupa el primer puesto en la cantidad de subastas publicadas en el Portal. Una de cada cuatro subastas proviene de esa jurisdicción. Lo siguen los departamentos judiciales de La Plata (292 subastas, 17,3%), Mar del Plata (251 subastas, 14,8%), San Martín (172 subastas, 10,2%) y San Isidro (137 subastas, 8,1%). Recordemos, sin embargo, que la modalidad electrónica es obligatoria en el Departamento Judicial de La Plata desde el 01/10/2015 y en los restantes departamentos mencionados desde el 01/10/2018, es decir, tres años después.

En los restantes departamentos el número de subastas publicadas es muy reducido, aun teniendo en cuenta que la obligatoriedad del sistema es reciente (v. apartado III.1.c).

b) Cantidad de subastas según la naturaleza del bien subastado

En el Portal de Subastas no hay manera alguna de filtrar los remates según tipo de bien subastado y, aunque en el título de cada una de ellas sí se detalla esta información, sólo pudimos identificar tres especies: inmuebles, muebles registrables y muebles, sin que el sistema le asigne un rótulo distinto a las subastas que tienen por objeto derechos y acciones del deudor¹⁹ o títulos o acciones que cotizan oficialmente en los mercados de valores o bolsas de comercio (art. 564, CPCC). Para un mayor detalle, creímos conveniente diferenciar los bienes en las cinco categorías que mencionamos. Los resultados se detallan a continuación.

Cuadro 2: naturaleza del bien subastado (total)

Bien subastado	Subtotal	Porcentaje
Inmueble	874	51,7 %
Mueble registrable	587	34,7 %
Mueble no registrable	166	9,8 %
Derechos y acciones del deudor	63	3,7 %
Títulos y acciones que cotizan oficialmente en mercados de valores o bolsas de comercio (art. 564, CPCC)	1	0,06 %
Total	1.691	100 %

Fuente: elaboración propia.

VI. INDICADORES DE CELERIDAD, EFICACIA Y TRANSPARENCIA

Como fue adelantado al inicio, dedicaremos este capítulo final al análisis de tres ejes: celeridad, eficacia y transparencia. Ello requerirá analizar internamente los expedientes judiciales en los que las subastas fueron ordenadas.

Para llevar adelante esta tarea, como ya fue indicado en el capítulo metodológico (v. apartado III.2) decidimos construir una muestra representativa para profundizar sobre el contenido de cada una de las causas que la componen. Al circunscribir el examen es posible profundizar en los pormenores de cada expediente que componen la muestra y extraer conclusiones adecuadas para describir características generales y relevantes del universo de causas sometidas a subasta.

Antes de adentrarnos en el desarrollo de los ejes propuestos, en los cuadros que se exponen a continuación se detalla la composición de las causas que conforman la muestra.

¹⁹ La subasta de derechos y acciones que corresponden al ejecutado es aceptada en general por la doctrina y la jurisprudencia, en tanto integran el patrimonio del deudor. Al respecto, véase PEYRANO, Jorge W. *Sobre el embargo y la subasta judicial de derechos y acciones*. Revista de Derecho Procesal 2006-1, Rubinzal-Culzoni, pp. 283 y ss.

1) Composición de la muestra

a) Composición de la muestra: departamento judicial

En primer lugar, corresponde discriminar las causas según el departamento judicial al que pertenece el órgano judicial que ordenó la subasta, es decir, siguiendo el mismo criterio explicado al introducir el “cuadro 1”. Al igual que puede observarse en los resultados obtenidos en esa oportunidad, la mayor cantidad de subastas han sido ordenadas en el Departamento Judicial de Bahía Blanca, seguido por los departamentos judiciales de La Plata, Mar del Plata, San Martín y San Isidro.

Cuadro 3: composición de la muestra por departamento judicial

Departamento Judicial	Subtotal	Porcentaje
Bahía Blanca	98	31,3%
La Plata	59	18,9%
Mar del Plata	38	12,1%
San Martín	37	11,8%
San Isidro	21	6,7%
Azul	12	3,8%
Necochea	11	3,5%
Mercedes	9	2,9%
Lomas de Zamora	6	1,9%
Morón	6	1,9%
Junín	5	1,6%
La Matanza	3	1,0%
Avellaneda - Lanús	2	0,6%
Pergamino	2	0,6%
Moreno - General Rodríguez	1	0,3%
Quilmes	1	0,3%
Trenque Lauquen	1	0,3%
Zárate – Campana	1	0,3%
Total	313	100 %

Fuente: elaboración propia.

b) Composición de la muestra: naturaleza del bien subastado

Según el tipo de bien subastado (v. capítulo V.b), la muestra se compone del siguiente modo:

Cuadro 4: composición de la muestra según la naturaleza del bien subastado

Bien subastado	Subtotal	Porcentaje
Inmueble	168	53,67 %
Mueble registrable	109	34,82 %
Mueble no registrable	27	8,63 %
Derechos y acciones del deudor	9	2,88 %
Total	313	100 %

Fuente: elaboración propia.

c) Composición de la muestra: tipo de proceso

Según el proceso en el cual se decretó la subasta, la muestra se compone del siguiente modo:

Cuadro 5: composición de la muestra según el tipo de proceso

Tipo de proceso	Subtotal	Porcentaje
Ejecución de sentencia y procesos de igual trámite (art. 498, CPCC)	27	8,63 %
Juicio ejecutivo	67	21,41 %
Ejecuciones especiales	134	42,81 %
Quiebra	80	25,56 %
División de cosas comunes	4	1,28 %
Sucesión	1	0,32 %
Total	313	100 %

Fuente: elaboración propia.

Se aclara que dentro de la categoría “ejecución de sentencia” fueron incluidos tanto este propio proceso como aquellos que se rigen por las mismas reglas de trámite, tales como la ejecución de transacciones o acuerdos homologados, la ejecución de multas procesales o la ejecución de honorarios regulados en concepto de costas (art. 498, CPCC). Por su parte, dentro de la categoría “ejecuciones especiales” incluimos a las ejecuciones hipotecarias, prendarias y fiscales.

2) Análisis de duración de los procesos

La duración prolongada de los procesos es un problema recurrente en la justicia argentina y en la de la provincia de Buenos Aires, por lo que análisis del tiempo que insumen las fases del proceso judicial es, en general, un dato relevante. Se trata de un estudio que

excede lo meramente académico, ya que permite construir indicadores que permiten conocer el estado de situación de nuestro servicio de justicia y proyectar reformas apoyadas en diagnósticos de mejor calidad, para aspirar a cumplir nuestras obligaciones constitucionales y convencionales en la materia (art. 15, Const. Pcia. Bs. As.; art. 18, CN; art. 8.1, CADH).

En este apartado nos dedicaremos a exponer los datos obtenidos del análisis de las causas en lo referido a la duración de los procedimientos de subasta electrónica.

Antes de presentar los resultados del relevamiento, corresponde realizar las siguientes aclaraciones metodológicas.

Ante todo, recordemos que las subastas que fueron objeto de relevamiento son aquellas que se encuentran publicadas en el Portal de la SCBA, lo que presupone, lógicamente, la existencia de un proceso judicial en donde ellas fueron ordenadas y el cumplimiento de una serie de recaudos procesales de forma previa a la publicación (v. capítulo IV.2). Por lo tanto, el análisis incluye al de la duración del proceso judicial en el que las subastas fueron ordenadas.

Sin embargo, no todos los procesos analizados se encontraban culminados al momento del relevamiento. Como mínimo, en todos ellos se había avanzado hasta el momento de la publicación electrónica de la subasta en el sitio web. Para un mejor examen de la duración de las causas, evitamos descartar sin más a aquellos procesos que no se encontraran aún finalizados. Ello requiere fragmentar el trámite en etapas. De tal modo, es posible, por un lado, medir la duración de cada una de las etapas y su incidencia en la duración total de los procesos, y, por el otro, permite incluir en el estudio a aquellas causas que no se encuentran finalizadas.

Por ejemplo, supóngase que dividamos el proceso en tres etapas (1, 2 y 3) y tenemos tres procesos para analizar: el proceso "A" se encuentra inconcluso, pero con la etapa 1 finalizada; el proceso "B" se encuentra inconcluso, pero con las etapas 1 y 2 finalizadas; y el proceso "C" se encuentra finalizado, o con todas las etapas cumplidas. Al trabajar de la forma propuesta, podemos incluir en el análisis de la etapa 1 a los procesos "A", "B" y "C", mientras que para computar la duración de la etapa 2, incluiremos los procesos "B" y "C" y, por supuesto, para analizar la etapa 3 sólo podremos tener en cuenta los tiempos de duración del proceso "C". Adviértase también que, al trabajar de esta forma, los resultados obtenidos tienen un mayor grado de precisión, porque permite incluir a una mayor cantidad de procesos en el análisis.

Ahora bien, a los efectos de determinar la fragmentación en etapas del procedimiento de subasta, tomamos como referencia la línea temporal realizada por Toribio Sosa en su obra clásica citada²⁰, con algunas leves modificaciones. El esquema que se propone en este trabajo

²⁰ Sosa, 2002: 10

funciona como modelo general y se divide en 8 etapas o momentos procesales, sin perjuicio de las aclaraciones o modificaciones que corresponda realizar según las particularidades de cada tipo de proceso. A continuación, se enumera cada una de las etapas y se determina su contenido; para mayor claridad, al final de esta explicación puede verse la representación gráfica de la línea temporal del procedimiento y sus etapas (v. “gráfico 1”).

a) Etapa 1: desde la sentencia definitiva hasta la resolución que manda a llevar adelante la ejecución.

Esta etapa estará presente sólo en los procesos de ejecución de sentencia y en los procesos de división de cosas comunes, que son las únicas causas relevadas en las cuales se presenta este tipo de resolución.

b) Etapa 2: desde la resolución que ordena la ejecución hasta el auto de subasta.

Bajo este rótulo decidimos agrupar a todas las resoluciones que, según su contenido, ordenan la ejecución del deudor. Según el tipo de proceso, esta resolución judicial tiene un nombre diferente. Nos referimos a: 1) la resolución que manda a llevar adelante la ejecución en los procesos de ejecución de sentencia y en aquellos procesos que tramitan por sus mismas reglas (art. 506, CPCC); 2) la sentencia de trance y remate, en el juicio ejecutivo y las ejecuciones especiales; 3) la resolución que decreta la quiebra, en este tipo de procesos (art. 88, inc. 9, LCQ); 4) en los procesos de división de cosas comunes, la fecha de la audiencia prevista en el art. 674 del CPCC o, en su caso, la fecha de la resolución que homologa el acuerdo presentado por las partes sobre este punto; 5) en los procesos sucesorios, la fecha de la audiencia en la que los herederos convienen la forma de partición de los bienes, o la fecha que homologa el acuerdo sobre el punto (art. 761, CPCC) o, en defecto de ambas, la resolución que dispone la partición judicial de los bienes.

c) Etapa 3: desde el auto de subasta electrónico hasta la fecha de inicio del remate virtual en el Portal de la SCBA.

Cuando hablamos de “auto de subasta electrónico” nos referimos a la resolución judicial que dispone la venta en subasta bajo la modalidad electrónica. La aclaración vale, ya que los autos de subasta que habían sido dictados con anterioridad a la puesta en marcha del sistema electrónico tuvieron que ser readecuados al momento de tornarse obligatoria la virtualidad, para que el futuro remate se lleve a cabo de esta nueva forma (conf. Res. 2235/15 de la SCBA). Entonces, para el relevamiento de esta etapa tomamos en consideración la fecha de la resolución que ordena la venta de un bien en subasta electrónica: para los casos en los que el auto de subasta fue dictado con posterioridad a la obligatoriedad del sistema electrónico, no hay dudas sobre el punto y, para el caso en que haya sido necesario readecuar el auto de subasta original para cumplir con las exigencias del Ac. 3604/12, la fecha a considerar será esta última.

d) Etapa 4: desde el inicio de la subasta hasta su finalización.

Esta etapa no requiere de especial relevamiento porque se trata de una constante en todos los procesos: todos los remates publicados en el Portal de Subastas Electrónicas tienen una duración de 10 días hábiles.

e) Etapa 5: desde la fecha de finalización de la subasta hasta la fecha de la resolución que la aprueba judicialmente.

f) Etapa 6: desde la fecha de la resolución que aprueba la subasta hasta la fecha de la resolución que tiene por integrado el saldo de precio por parte del postor ganador.

g) Etapa 7: desde la fecha que tiene por integrado el saldo de precio hasta la fecha de la resolución que aprueba la liquidación presentada por el ejecutante (art. 589 del CPCC).

Por la naturaleza del proceso, esta etapa no forma parte del juicio sucesorio, en donde la séptima etapa abarca desde la fecha que tiene por integrado el saldo de precio hasta la fecha en que se ordena el giro a los herederos.

En los procesos de quiebra también la cuestión es naturalmente diferente. Por analogía, consideramos que la resolución que debería tenerse en consideración para marcar el final de la séptima etapa en estos procesos es la resolución que aprueba judicialmente el informe final de la quiebra presentado por el síndico, por ser el que contiene el proyecto de distribución final (art. 218, LCQ).

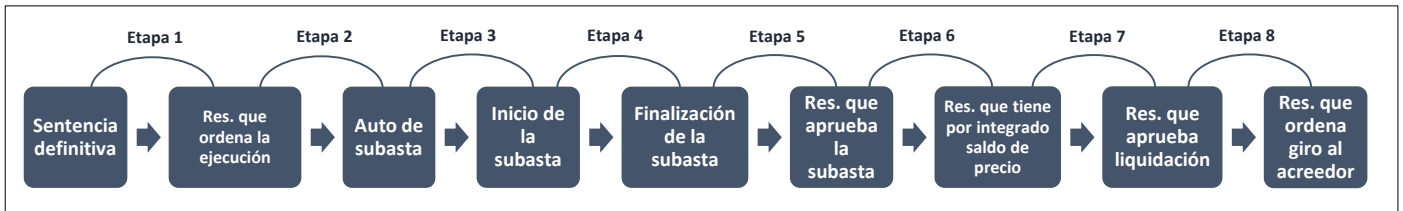
h) Etapa 8: desde la fecha de la resolución que aprueba la liquidación hasta la fecha de la resolución que ordena el giro en favor del acreedor.

Como podrá imaginarse, en muchos casos, el producido de la subasta no alcanza a cubrir en su totalidad el monto del crédito del ejecutante. Por ello, a efectos de computar el momento final del procedimiento de subasta, tomamos en consideración la fecha que ordena el pago en favor del acreedor, aun cuando ello represente un pago parcial. Para los casos en donde existe más de un acreedor y los pagos se ordenan en fechas distintas, tuvimos en consideración la de la última orden de pago.

La decisión de finalizar la última etapa del procedimiento de la subasta con la fecha de la orden de pago al acreedor se debe a que nuestro objeto de estudio es la subasta judicial electrónica, y no los procesos de ejecución, aunque resulte inevitable adentrarnos en ellos para obtener algunos de los datos detallados en estos párrafos. Sin perjuicio de eso, vale aclarar que la existencia de una orden de pago no significa necesariamente que el acreedor haya quedado desinteresado. Por el contrario, en muchos casos, el proceso continúa abierto y podrá realizarse, en el futuro, otra subasta, siempre y cuando el deudor cuente con bienes susceptibles de ser embargados y en tanto el acreedor esté dispuesto a soportar los tiempos que ello le insuma (v. *infra*, cuadro 6). En definitiva, elegimos este momento porque la orden de pago al acreedor es el colofón del procedimiento de subasta, ya que hace efectiva la distribución de los fondos obtenidos a través de ella.

Para sintetizar lo expuesto en estas líneas, se agrega a continuación la representación gráfica del esquema general del procedimiento de subasta que utilizamos como referencia para el análisis para luego, en base a ello, presentar los datos obtenidos.

Gráfico 1: etapas del procedimiento de subasta en general



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 2: etapas del procedimiento de subasta según tipo de proceso

Tipo de proceso	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8
Ejecución de sentencia	■	■	■	■	■	■	■	■
División de cosas comunes	■	■	■	■	■	■	■	■
Juicio ejecutivo		■	■	■	■	■	■	■
Ejecuciones especiales		■	■	■	■	■	■	■
Quiebra		■	■	■	■	■	■	
Sucesión		■	■	■	■	■		■

Fuente: elaboración propia.

Para tener más precisión sobre el desarrollo de las distintas etapas en los diferentes tipos de procesos relevados, creímos conveniente agregar a la explicación el “gráfico 2”, que debe leerse en conjunto con el “gráfico 1”. Como ya fue adelantado al desarrollar el contenido de cada una de las ocho etapas, reiteramos que ellas sirven como marco general de referencia, pero no necesariamente se presentan en su totalidad en todos los procesos.

Sin perjuicio de ello, para evitar confusiones de aquí en adelante, se deja aclarado que siempre que referenciamos alguna de las etapas del procedimiento de subasta, lo haremos según la numeración establecida en el “gráfico 1”²¹, con la sola excepción de lo que ocurre en el proceso sucesorio, como se explica al final.

En primer lugar, del “gráfico 2” puede advertirse como, tanto en el proceso de ejecución de sentencia como el proceso de división de cosas comunes, se desarrollan íntegramente las 8 etapas ilustradas en el “gráfico 1”. Por su parte, en el juicio ejecutivo y en las ejecuciones especiales no existe la “etapa 1” en los términos que explicamos más arriba, sino que el análisis comienza con la “etapa 2”, es decir, con la resolución que ordena la ejecución que es,

²¹ En este sentido, cuando hablamos de la “etapa 2” de la subasta, nos referimos al lapso temporal que abarca desde la resolución que ordena la ejecución hasta el auto de subasta, sin perjuicio que se trate de la primera etapa en orden cronológico, por ejemplo, del juicio ejecutivo.

en la especie, la sentencia de remate (art. 549, 594 y ccs., CPCC). Las etapas procesales siguientes en estos procesos se mantienen sin modificaciones. En las quiebras ocurre algo similar, ya que no existe tampoco en ellos sentencia definitiva en los términos de los procesos mencionados en primer lugar, por lo que su análisis también comienza en la “etapa 2”, con la resolución que decreta la quiebra, que contiene la orden de realización de los bienes del fallido (art. 88, inc. 9, LCQ).

Finalmente, en el proceso sucesorio encontramos dos modificaciones. En primer lugar, también comienzan en la “etapa 2” y, como fue explicado, su inicio está representado con la audiencia en la que los herederos convienen la forma de partición de los bienes, o la fecha que homologa el acuerdo sobre el punto (art. 761, CPCC) o, en defecto de ambas, la resolución que dispone la partición judicial de los bienes. Corresponde, además, dejar asentado que aquí no se configura la “etapa 7” en los términos establecidos al inicio, porque no existe liquidación presentada por el acreedor, sino la partición entre los herederos del producido del bien subastado. Por lo tanto, la “etapa 7”, que es la fase final del proceso sucesorio, comprenderá el lapso temporal desde la resolución que tiene por integrado el saldo de precio por parte del comprador en subasta, hasta la fecha en la cual se dispone ordenar el giro en favor de los herederos.

Luego de este preámbulo, exponemos los resultados obtenidos. A continuación se detalla la duración total promedio de las causas relevadas, incluyendo todas sus etapas explicadas anteriormente (esto es, desde la etapa 1 hasta la etapa 8), según el tipo de proceso. Los datos se expresan en días corridos y, además, se agrega su equivalente en años y meses.

Cuadro 6: duración total de los procesos

Tipo de proceso	Promedio en días	Duración en años / meses
Ejecución de sentencia	1.890	5 años y 2 meses
Juicio ejecutivo	2.279	6 años y 3 meses
Ejecuciones especiales	1.462	4 años y 4 meses
Quiebra	2.919	8 años y 8 meses
División de cosas comunes	1.085	3 años y 3 meses
Sucesión	1.486	4 años y 1 mes
Promedio general	2.040	5 años y 7 meses

Fuente: elaboración propia

Como puede observarse, el proceso más largo en su duración total es el proceso de quiebra, encontrándose en segundo lugar el juicio ejecutivo, seguido luego por la ejecución

de sentencia y las ejecuciones especiales. Vemos también que los procesos de división de cosas comunes y los sucesorios son los más rápidos, lo que posiblemente se debe al menor grado de contradicción entre las partes. Sin embargo, en la lectura de estos resultados debe tenerse presente que en nuestra muestra la cantidad de procesos de división de cosas comunes y sucesiones es ínfima (v. *supra*, “cuadro 5”), por lo que los resultados obtenidos pueden no ser representativos de ellos.

A continuación, se indica la duración promedio en días de cada una de las etapas ya detalladas, distinguiendo según el tipo de proceso. Al final del cuadro se agrega el promedio general de duración de cada una de las etapas sin distinguir por tipo de proceso, es decir, tomando en consideración la totalidad de las causas relevadas.

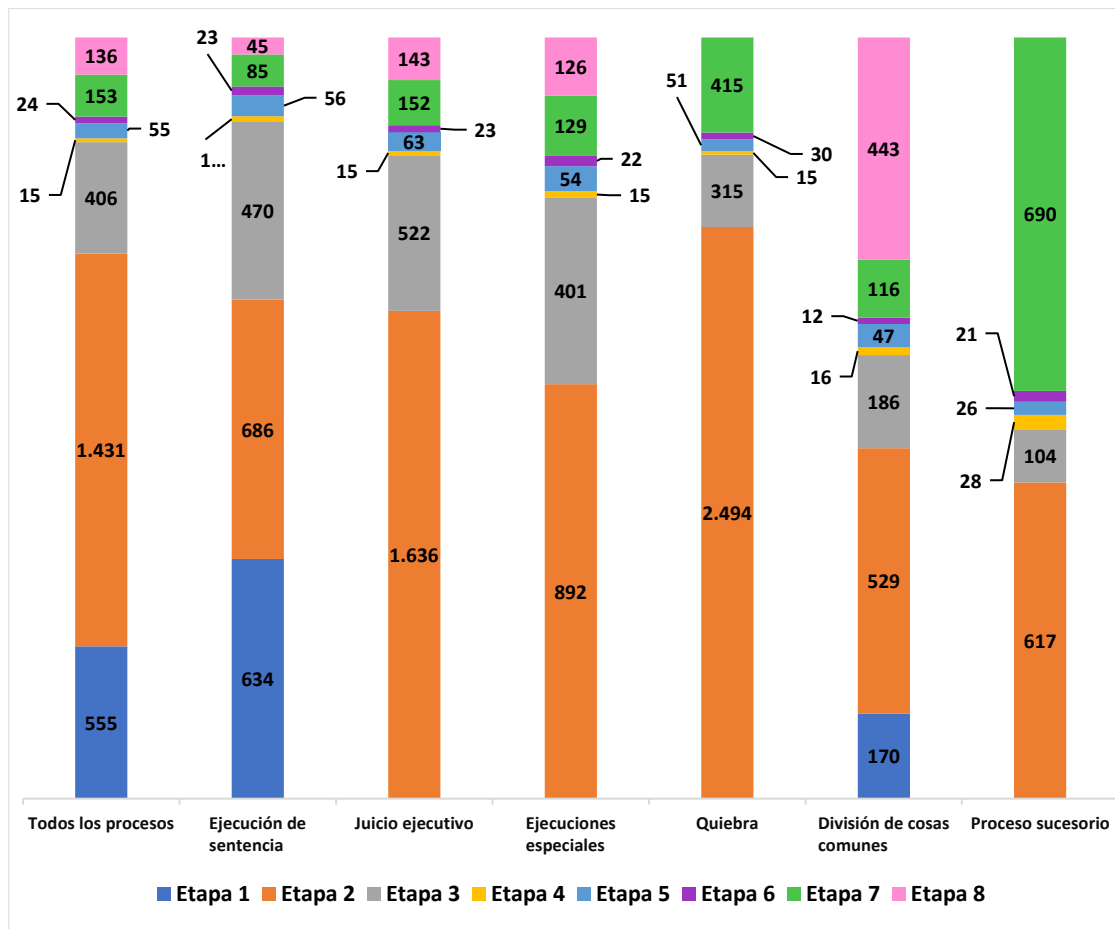
Cuadro 7: duración del proceso por etapas en días

Tipo de proceso	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas	Etapas	Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Ejecución de sentencia	612	783	477	15	52	21	80	45	1.890
Juicio ejecutivo	-	1.596	517	15	62	31	143	143	2.279
Ejecuciones especiales	-	892	401	15	54	22	129	126	1.462
Quiebra	-	2.494	315	15	51	30	415	-	2.919
División de cosas comunes	170	529	186	16	47	12	116	443	1.085
Sucesión	-	617	104	28	26	21	690		1.486
Promedio general	555	1.431	406	15	55	24	153	136	2.040

Fuente: elaboración propia

Para una mejor representación visual de los resultados vertidos en el cuadro anterior, a continuación se agrega un gráfico en donde puede observarse la incidencia de cada una de las etapas del procedimiento en la duración total de cada proceso.

Gráfico 3: incidencia de las etapas de la subasta en la duración total de los procesos



Fuente: elaboración propia

De los datos expuestos, resulta evidente que la verdadera demora en el procedimiento se encuentra en la etapa 2, es decir, la que abarca desde la resolución que ordena la ejecución de los bienes del deudor hasta el dictado del auto de subasta, la cual tiene una duración promedio de 1.431 días (3 años y 11 meses).

Ahora, dentro del promedio de duración total del procedimiento de subasta propiamente dicho, es decir, el período de tiempo que comprende desde la resolución que ordena la subasta electrónica hasta la fecha de la resolución que aprueba la liquidación presentada por el ejecutado, la demora se produce mayormente entre la resolución que decreta la venta en subasta y el inicio del remate propiamente dicho, lo que dura, en promedio, 406 días (1 año y 1 mes).

Sumamos un cuadro adicional en el cual se exponen solamente los resultados de duración del procedimiento de subasta propiamente dicho. No se observa que en general el tipo de proceso tenga incidencia en la duración del procedimiento de subasta en sí, a diferencia de lo que ocurre en el cuadro relativo a la duración total de los procesos, que incluye a las primeras dos etapas (ver *supra*, “cuadro 7”).

Cuadro 8: duración del procedimiento de subasta (*)

Tipo de proceso	Promedio en días	Duración en años / meses
Ejecución de sentencia	691	1 año y 11 meses
Juicio ejecutivo	910	2 años y 6 meses
Ejecuciones especiales	746	2 años y 1 mes
Quiebra	826	2 años y 3 meses
División de cosas comunes	819	2 años y 2 meses
Sucesión	869	2 años y 5 meses
Promedio general	788	2 años y 2 meses

Fuente: elaboración propia

(*) Desde la resolución que ordena la subasta electrónica hasta resolución judicial que ordena el pago al acreedor.

3) La eficacia de las subastas electrónicas

En este sector de nuestro trabajo analizaremos la eficacia que han tenido las subastas electrónicas que han sido objeto de relevamiento. La eficacia es definida como la “capacidad de lograr el efecto que se desea o se espera”²². El objetivo que se persigue al llevar adelante un procedimiento de subasta, al menos en términos inmediatos, es procurar el éxito de la venta. A los efectos de este análisis, consideramos que una subasta judicial cumple su objetivo cuando ella finaliza con una oferta ganadora, es aprobada judicialmente y el postor ganador integra el saldo de precio en el expediente.

Por lo tanto, sólo cuando se presenten estas tres condiciones en conjunto diremos que la subasta funcionó como un medio eficaz de realización de bienes. En los puntos siguientes exponemos los indicadores utilizados y los resultados obtenidos.

a) Primer indicador: participación del público en las subastas

Nuestro primer requisito para analizar la eficacia de la subasta tiene que ver con la participación del público en ella. En este sentido, es necesario que el remate haya tenido la convocatoria suficiente para, al menos, haber finalizado con una oferta ganadora.

Sin dudas, la subasta fracasa ostensiblemente cuando el tiempo transcurre y ella finaliza sin ofertas. Ello ocurre cuando, por las razones que sea, ningún usuario se inscribe para participar en ella, o bien cuando existen postores inscriptos, pero estos no realizan

²² Real Academia Española (s.f.). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 20 de enero de 2023, de <https://dle.rae.es/eficacia>

ninguna puja. En ambas situaciones, los efectos son idénticos y podrá ordenarse una nueva venta con base reducida o sin base, según sea el caso (art. 577, CPCC).

Mención especial merece la situación que se configura cuando las subastas son “suspendidas” por orden judicial. Al momento de así resolverse, el órgano interviniente oficia al Registro de Subastas y éste lo publicita en el Portal de la SCBA, junto a la fecha de la resolución que lo haya dispuesto y un breve comentario de sus razones. Estimamos pertinente aclarar que la suspensión de la subasta es, en rigor, una cancelación de ella, porque, una vez decretada e informado ello al Registro de Subastas, éste lo publica en el sitio web y no existen posibilidades en el futuro de reanudarla. Ante esta situación, la única posibilidad que existe para continuar con la subasta suspendida será ordenando una nueva, que deberá ser nuevamente publicada en el Portal de Subastas y tendrá un código de identificación único y diferente al anterior.²³

Las subastas que son suspendidas, entonces, son aquellas que fueron publicadas en el sitio web, pero que son canceladas antes que finalice el término de 10 días fijado para la duración del remate. Al no existir posibilidad de reanudarlas una vez comunicada la orden de suspensión, sino sólo de publicarlas como nuevas subastas, las computamos, a efectos de este análisis, como subastas sin éxito (ineficaces), porque han culminado sin una oferta ganadora.

El detalle de la participación en subastas queda conformado de la siguiente manera:

Cuadro 9: participación en las subastas

Participación	Total	Porcentaje
Finalizada con ofertas	221	70,61 %
Finalizada sin postores inscriptos / sin ofertas	40	12,78 %
Suspendida (cancelada)	52	16,61 %
Total general	313	100 %

Fuente: elaboración propia

Como puede advertirse, la gran mayoría de las subastas han finalizado con ofertas y, por lo tanto, con un postor que ha resultado ganador (70,61%). Para mayor precisión, y en concordancia con lo explicado anteriormente, hemos distinguido también a las subastas que finalizaron sin postores u ofertas (12,78%) de las subastas que fueron suspendidas o canceladas (16,61%). Si agrupamos a estas dos últimas categorías, por tratarse ambas, en

²³ Así lo ha informado el Registro de Subastas Judiciales en uno de los expedientes que fue objeto de relevamiento, ante el requerimiento de la jueza interviniente: “(...) *Se hace saber a V.S. que no hay viabilidad para realizar una suspensión provisoria de una subasta en curso (...)*” (v. oficio recibido el 01/10/2021, en autos “Rocha Roberto Ramon C/Comercial Vae S.R.L. Y Otro/A S/ Ejecución Prendaria”, causa 139.661, en trámite ante el Juzgado Civ. y Com. n° 19 de La Plata).

definitiva, de subastas que han finalizado sin un postor ganador, representan el 29,39% del total (92 subastas).

b) Participación en las subastas (cont.): análisis de las subastas suspendidas

En atención al número de las subastas que fueron canceladas por orden judicial, juzgamos pertinente indagar sobre las razones por las cuales ello había ocurrido. Al enfocarse este estudio exclusivamente las subastas suspendidas, las 52 subastas indicadas en el “cuadro 9” representan, en este caso, el 100% de nuestro objeto de análisis.

Luego de estudiar los expedientes, ante la diversidad de razones que llevaron a la suspensión de las subastas relevadas y para una mejor presentación de los resultados, decidimos agruparlas en tres categorías nominadas más una residual, como se exhibe a continuación.

Cuadro 10: razones de la suspensión de la subasta

Razón de la suspensión	Total	Porcentaje
Dación en pago del ejecutado	17	32,69 %
Acuerdo de partes por tratativas extrajudiciales	12	23,08 %
Advertencia de vicios en el procedimiento	12	23,08 %
Otras	11	21,15 %
Total general	52	100 %

Fuente: elaboración propia

En primer lugar, la razón principal por la que se ordena la suspensión de una subasta es la dación en pago del ejecutado; en estos casos, en general, ocurre que el deudor efectúa un depósito en el expediente y solicita la suspensión de la subasta en curso. El juez, frente a esta esta situación, si estima que los montos son *prima facie* suficientes, ordenará la suspensión del remate y notificará electrónicamente al RSJ para que tome conocimiento de ello y lo publicite en el sitio web inmediatamente.

La segunda categoría hace referencia a la suspensión ordenada en virtud del pedido formulado por ambas partes en conjunto (ejecutante y ejecutado) o bien ante la solicitud de la parte actora, por encontrarse las partes en tratativas extrajudiciales para lograr un acuerdo de pago y poner fin al proceso. En caso de fracasar los intentos entre las partes, ante la imposibilidad de reanudar la subasta que fue suspendida, para continuar con ella deberá ordenarse una nueva, como ya fue explicado.

Finalmente, en tercer lugar, con el mismo porcentaje que la categoría anterior, se encuentran los casos en los cuales, a pedido de parte o de oficio, se ordena la suspensión porque se advierte la existencia de algún error u omisión en el procedimiento de subasta, a efectos de evitar planteos nulitivos en el futuro. A modo ilustrativo, ello puede ocurrir cuando,

por ejemplo, se advierte un error en la identificación del bien subastado o en su estado de ocupación, en la identificación de la cuenta judicial, en el monto consignado como base para el remate, cuando hubo un error en el contenido de los edictos o directamente se omitió publicarlos, etcétera.

En la categoría final se encuentran los restantes casos que, debido a la heterogeneidad de sus razones, no fue posible incluir en las categorías anteriores ni en otra distinta que las reúna.

c) Segundo indicador: aprobación judicial de la subasta

Una vez que la subasta finaliza con una oferta ganadora, ella debe ser aprobada judicialmente. En este sentido, recordemos que la nulidad del acto puede plantearse hasta 5 días después de realizada la subasta (art. 587, CPCC). Desde luego, si la subasta es declarada nula por vicios en el procedimiento, difícilmente podremos decir que fue eficaz en nuestros términos.

De las causas que conforman nuestra muestra, 215 subastas tuvieron aprobación judicial, lo que representa el 68,69% de las 313 relevadas en total. Ahora bien, si sólo consideramos la cantidad de subastas que estaban en condiciones de ser aprobadas judicialmente, es decir, aquellas que finalizaron con ofertas ganadoras, debemos descontar del relevamiento tanto a las que finalizaron sin ofertas (40) como a las que fueron suspendidas (52), por lo que nuestro número total se reduce a 221 (313 - 40 - 52). Siguiendo esta lógica, de las 221 subastas que finalizaron con ofertas, 215 tuvieron aprobación judicial (97,29%), mientras que las restantes 6 (2,71%) no lo consiguieron.

Al tratarse de un número muy bajo, nos permitimos detallar las razones por las que estas 6 subastas no merecieron aprobación judicial: i) en un caso, se declaró de oficio la nulidad de la subasta realizada; ii) en otro caso, se declaró el sobreseimiento del juicio (art. 573, CPCC); iii) en los cuatro casos restantes, la subasta realizada no fue aprobada por no haber integrado el comprador el saldo de precio, es decir, por haberse configurado la figura del postor remiso. No obstante, en nuestra opinión, las decisiones judiciales tomadas en los cuatro casos indicados en este último punto parten de un error conceptual, ya que la decisión de aprobar judicialmente una subasta nada tiene que ver con la integración del precio por parte de comprador, sino que, por el contrario, la aprobación es un paso previo y necesario para que se configure la figura del postor remiso, pues desde ese momento comienza a correr el plazo para integrar el precio (arts. 581 y 585, CPCC). Por lo tanto, no parece de buena técnica condicionar la aprobación de la subasta a la integración del precio por parte del comprador. Sin perjuicio de lo expuesto, a efectos del relevamiento, lo cierto es que las subastas no tuvieron aprobación judicial por estas razones y en ninguno de los casos se presentó el postor ganador a impugnar esa decisión.

d) Tercer indicador: integración del saldo de precio

Aprobado judicialmente el remate, como recién mencionamos, comienza a correr el plazo para que el postor ganador deposite el saldo de precio en la cuenta judicial que corresponda. La subasta judicial cumple su efecto deseado cuando estos tres momentos son superados.

A efectos de obtener una estadística más precisa, y sin perjuicio de la opinión vertida en el apartado anterior, el relevamiento sobre la integración del precio en las subastas será realizado sobre todas las subastas finalizadas, hayan tenido o no aprobación judicial. Ello así ya que, si el análisis parte sólo del número de subastas aprobadas (215 causas), quedarían fuera de él los cuatro casos identificados en el punto anterior, en los cuales hubo declaración de postor remiso por no haberse integrado el precio, aunque estas decisiones hayan sido, a nuestro juicio, erróneas, por el momento procesal en el que fueron realizadas.

Por lo tanto, tomaremos en consideración para este análisis a las 221 subastas finalizadas con ofertas (v. cuadro 9). En 208 oportunidades (94,12%) el remate culminó con el pago del precio ofrecido y en el 5,88% de las causas se declaró al ganador del remate como postor remiso. Dentro de ellas, sólo en uno de los expedientes el postor siguiente en orden ratificó su oferta en los términos del artículo 585 del CPCC y se convirtió en adjudicatario del bien subastado, por lo que finalmente la subasta tuvo un final satisfactorio. Por su parte, en los 12 casos restantes, o bien no se encontraban reunidas las condiciones necesarias para invitar a los postores a ratificar sus ofertas, o simplemente ellos no manifestaron interés.

e) Eficacia de la subasta electrónica: resultados totales

Para resumir lo expuesto en este capítulo diremos que, de nuestra muestra de 313 causas, en 221 casos las subastas despertaron el interés de al menos un postor que ofertó y se convirtió en ganador. Las restantes finalizaron sin ofertas (40) o fueron canceladas (52). Al avanzar en el desarrollo del procedimiento, como vimos, algunos de los remates quedaron en el camino, sea porque no fueron aprobados (2) o porque el ganador no cumplió con su obligación de integrar el saldo de precio (12). De esta resta, nos quedamos con un total de 207 casos en los cuales la subasta electrónica funcionó como un medio eficaz para lograr la realización de los bienes del ejecutado (221 - 2 - 12). En resumen, si tomamos como base para el cálculo la totalidad de nuestra muestra, los resultados obtenidos nos indican que, en promedio, las subastas electrónicas tienen un 66,13% de eficacia (207/313).

Se aclara, desde ya, que los resultados obtenidos no pretenden representar la eficacia del proceso de ejecución como tal, sino sólo del éxito de las ventas judiciales realizadas por medios electrónicos que, como sabemos, representan sólo un pequeño fragmento de los primeros. Sería una equivocación trasladar los resultados obtenidos en este punto para

determinar la eficacia de los procesos ejecutivos, en términos de satisfacción del interés del acreedor, ya que, por un lado, el éxito de la subasta no implica necesariamente la satisfacción del interés del ejecutante y, por el otro, la satisfacción del crédito puede obtenerse sin necesidad de una subasta.

Desde otro punto de vista, podemos calcular la eficacia de las subastas incluyendo sólo en nuestra base de cálculo a aquellas subastas que hayan finalizado, es decir, sin incluir a las 52 subastas que fueron canceladas antes de culminar. En este sentido, tendríamos entonces un total de 261 subastas (313 - 52), a las que, al igual que en el cálculo anterior, deberíamos restarle tanto aquellas subastas que no fueron aprobadas, como los casos en los que se declaró al postor ganador como remiso, lo que nos indica que en total 247 fueron exitosas (261 - 2 - 12). Calcularlo de esta forma incrementa notablemente el grado de eficacia, que aumenta al 95% del total (247/261).

Sin perjuicio de este último análisis adicional, creemos que la forma correcta para determinar la eficacia de las subastas es la indicada en primer lugar, tomando como base de cálculo la totalidad de la muestra (313), sin descontar las subastas canceladas (52), porque, en rigor, no corresponde distinguir las, a estos efectos, de las subastas frustradas por otras razones.

4) La transparencia e integridad del sistema de subastas electrónicas

La transparencia e integridad del sistema es, sin dudas, uno de los factores diferenciales que justificaron la sustitución de las subastas tradicionales por las subastas judiciales electrónicas. La adecuada seguridad es una de las principales características que la ley le exige al programa implementado, tal como surge del propio texto del art. 562 del CPCC.

Al inicio de este trabajo hicimos referencia a los antecedentes que motivaron la reforma legislativa que reemplazó el régimen tradicional de la subasta judicial por uno completamente novedoso. Las razones fueron explicitadas en los antecedentes legislativos, tuvieron repercusión en los medios de comunicación nacionales²⁴ y se mencionan en prácticamente todos los artículos doctrinarios que tratan el tema. Hace no mucho tiempo, los remates estaban plagados de irregularidades y de comportamientos lisa y llanamente mafiosos que parecían imposibles de erradicar. El régimen anterior permitía comportamientos

²⁴ Al respecto, pueden consultarle las siguientes noticias periodísticas: <https://www.lanacion.com.ar/seguridad/cayo-la-liga-banda-dominaba-subastas-judiciales-nid2377771/>; https://www.clarin.com/policiales/videos-impactantes-aprietes-liga-mafia-remates-inmobiliarios_0_RBoFiXGR3.html; <https://www.todoprovincial.com/bahia-blanca-procesaron-15-integrantes-la-liga-temida-mafia-remates-judiciales/>; <https://www.eleco.com.ar/policiales/cayo-la-liga-de-compradores-protagonista-de-varios-remates-escandalosos-en-la-ciudad>; <https://quedigital.com.ar/judiciales/desbaratan-la-liga-de-compradores-mar-del-plata-4-detenidos-y-31-imputados/>; <https://www.lanoticia1.com/noticia/la-liga-penas-de-3-7-anos-de-prision-para-la-banda-que-estafaba-con-los-remates-judiciales-en-bahia-141940.html> (última fecha de consulta: 23/01/2023).

flagrantemente ilegales; la subasta judicial representaba un verdadero problema que desprestigiaba a todo el servicio de justicia y la reforma fue pensada primordialmente para atender esta problemática.

El eje de análisis que nos ocupa se relaciona íntimamente con las nulidades procesales, pues es ésta la forma que prevé nuestro ordenamiento para atacar aquellos actos procesales –dentro de los cuales la subasta es una especie– que adolezcan de vicios en alguno de sus elementos esenciales. Por lo tanto, en caso de presentarse alguna de las situaciones descritas anteriormente o cualquier otra que atente contra el normal y correcto desarrollo del remate en sí, el interesado podrá pedir que se decrete la nulidad del acto; desde luego, la nulidad de la subasta también podrá fundarse en la existencia de otro tipo de vicios que nada tengan que ver con conductas ilegales. En ambos casos, debemos remitirnos a las reglas generales de las nulidades procesales.

Ante esta íntima relación, estimamos que la forma de analizar la integridad del sistema de subastas es a través del relevamiento de las nulidades procesales planteadas y resueltas respecto a ellas. Al momento de iniciar el relevamiento de las causas, organizamos la división de este tipo de incidencias en diversas categorías, distinguiendo según el tipo de razón alegada por el nulificante, por ejemplo, entre aquellas fundadas en hechos graves y/o delictivos que afecten la integridad y la transparencia del remate en sí, de otras que se sustenten en cuestiones de índole estrictamente procesal. De todas formas, intuimos que, por la naturaleza misma del sistema electrónico, sumada a la decisión de preservar el anonimato de los postores, sería muy difícil, sino directamente imposible, que intervengan en el remate terceros que pretendan extorsionar a los intervinientes en ella o afectar la integridad del acto cualquier otra forma.

La modalidad electrónica, aunque pueda tener esta virtud respecto a la anterior, puede traer consigo otro tipo de problemas. Por ello, estimamos pertinente sumar al análisis una categoría que nos permita conocer la existencia de fallas en el sistema actual, por lo que decidimos también enfocar nuestra atención en detectar denuncias de un mal funcionamiento del Portal de Subastas que, por ejemplo, haya tenido incidencia en el resultado final de un remate. Todo ello, como se dijo, a través del análisis de las nulidades planteadas en los procesos.

Antes de adentrarnos en la presentación de los datos extraídos del relevamiento, debemos aclarar que no es posible realizar un análisis comparativo entre el sistema nuevo y el anterior, al menos en términos exactos, debido a la falta de información sistematizada respecto a las causas en las cuales se desarrollaron las subastas presenciales, al contrario de lo que ocurre con las subastas electrónicas, que se encuentran publicadas en el Portal de Subastas de la SCBA. A pesar de ello, consideramos que la ventaja del sistema virtual en este campo es ostensible con los resultados que se exponen a continuación, si tenemos en cuenta

que el régimen antiguo tenía serios problemas, que eran de público y notorio conocimiento, aunque no podamos obtener el dato preciso de cuántas subastas fueron declaradas nulas por los vicios del sistema anterior.

El relevamiento de las nulidades fue realizado, lógicamente, sólo sobre las subastas que finalizaron con un ganador, pues en las restantes, que finalizaron sin ofertas o fueron suspendidas, no existe perjuicio o interés para formular planteo alguno (art. 172, CPCC). Al realizar el relevamiento de las causas que forman parte de nuestra muestra, sólo nos encontramos con 4 planteos de nulidades y con una resolución que invalidó la subasta de oficio. Sin embargo, es importante resaltar que los 4 planteos fueron rechazados íntegramente por los jueces de grado que tuvieron que resolverlos: 3 de esas resoluciones fueron consentidas por la parte interesada y la restante fue apelada y confirmada por la Alzada.

Por lo tanto, sólo en el 1,28% de los casos relevados las partes solicitaron la nulidad de la subasta alegando vicios en ellas, pero, reiteramos, en ninguno de los casos el planteo prosperó. En consecuencia, de los 221 expedientes analizados (331 - 40 - 52), sólo en uno se declaró, en definitiva, la nulidad del remate, lo que representa sólo el 0,45% del total de las causas.

En ese único caso, se declaró la nulidad de la subasta que había culminado con un postor ganador, con fundamento en que se había decretado su suspensión a través de una resolución judicial que nunca fue notificada al Registro de Subastas Electrónicas. El Tribunal, por considerar que se encontraba en juego la afectación del orden público, resolvió declarar la nulidad de oficio. Dicha decisión no fue recurrida por ninguna de las partes. Como puede advertirse, las circunstancias descritas no tienen relación con las situaciones de presión o amenazas que sirvieron como razón primordial para abandonar el sistema tradicional.

Los datos previos corroboran las ventajas del sistema de subasta electrónica como instrumento para fortalecer la integridad de esta fase fundamental del proceso. En ninguno de los casos relevados existe mención, planteo o denuncia alguna sobre errores o falencias en el funcionamiento del sistema que hayan afectado el normal desarrollo del remate ni de cualquier otra cuestión que haya provocado una alteración en la suerte final del mismo.

VII. CONCLUSIONES

A partir de los desarrollos precedentes, es posible sintetizar las principales conclusiones de este trabajo.

Los principales objetivos de la implementación de la subasta electrónica fueron alcanzados parcialmente. La transparencia e integridad del sistema aparece fortalecida por las mayores garantías que el nuevo sistema ofrece, fundamentalmente en la fase de las ofertas y la mayor supervisión que posibilita el uso de un sistema digital y unificado. Sin embargo, queda por mejorar el insistente problema de la prolongada duración de los procesos

que, como vimos, afecta también a la subasta judicial, pero que ciertamente excede a la forma que ella adopte.

Debemos reiterar la importancia de contar con datos certeros y actualizados respecto al funcionamiento del sistema de justicia en todos sus niveles y aspectos. Además de tratarse de una obligación constitucional y convencional que pesa en cabeza del Estado, lo cierto es que del grado de transparencia con que se desarrolla cualquier función de gobierno, depende directamente el nivel de confianza de los ciudadanos en las instituciones.

Aunque es posible seguir avanzando en el mejoramiento del proceso judicial en general y en el procedimiento de subasta como tal, la reforma analizada implicó una innovación significativa en la materia orientada en el sentido correcto.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

BERIZONCE, Roberto O.; MORELLO, Augusto M. y SOSA, Gualberto Lucas (2015). *Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*. 4° ed. T. VII. La Plata: Platense.

COUTURE, Eduardo J. (1958). *Fundamentos del derecho procesal civil*. 3° ed. póstuma. Buenos Aires: Depalma.

GIANNINI, Leandro J. (2015). *La mediación en Argentina*, Rubinzal-Culzoni.

GIANNINI, Leandro J. (2019). *Diagnóstico sobre el estado de la justicia civil. Resultados provisionales de una evaluación empírica en la provincia de Buenos Aires*. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata, año 16/n° 49-2019.

MORELLO, Augusto M. (2001). *La eficacia del proceso*. 2° ed. La Plata: Hammurabi.

PALACIO, Lino E. (2017). *Derecho procesal civil*. 4° ed. T. IV. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

SOSA, Toribio E. (2002). *Subasta judicial*. 2° ed. La Plata: Platense.