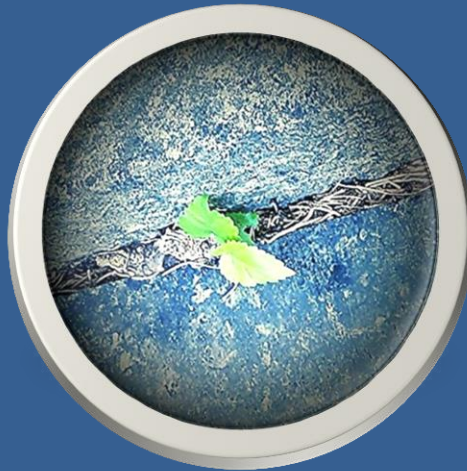


ESCUELA DE
POSGRADO



PUCP



Revista de la
Maestría
EN DERECHO PROCESAL

Vol. 7, N° 2
Agosto-diciembre 2017
ISSN 2072-7976

<http://revistas.pucp.edu.pe/derechoprocesal>



El remate judicial de bienes inmuebles: ayer y hoy

[The judicial auction of real estate: yesterday and today]

Sergio Natalino Casassa Casanova

Profesor de Derecho Procesal Civil en la Universidad Tecnológica del Perú y en la Universidad San Martín de Porres (Perú)
Contacto: scasassa@hotmail.com

Resumen

En el presente trabajo el autor afronta el tema del remate judicial de bienes inmuebles, analizando su naturaleza jurídica y su evolución legislativa hasta llegar a la implementación del remate electrónico, del cual da cuenta de sus primeros resultados.

Palabras clave: efectividad de la tutela judicial; remate judicial de inmuebles; remate electrónico.

Abstract

In this work the author addresses the issue of judicial auction of real estate, analyzing its legal nature and its legislative evolution until the implementation of the electronic auction, of the which gives an account of its first results

Key words: effectiveness of judicial protection; judicial auction of real estate; electronic auction.

Recibido: 21 de diciembre de 2017 / Aprobado: 28 de diciembre de 2017



El remate judicial de bienes inmuebles: ayer y hoy

Sergio Natalino Casassa Casanova

1. Introducción

En los últimos tiempos se ha generado la conciencia de la necesidad de reforzar los sistemas de prestación de tutela jurisdiccional para alcanzar su mayor efectividad. No queda duda que un punto crucial en esta búsqueda se advierte al momento de la denominada *ejecución forzada*, al representar ésta el tránsito normal y natural –ante la falta de cumplimiento voluntario del obligado a la prestación– para la satisfacción del derecho material que el acreedor pretende satisfacer a través del proceso.

Tratándose de obligaciones dinerarias actualmente nos encontramos con diversos problemas pendientes de resolver, como, por ejemplo, la carencia de un efectivo sistema de individualización de los bienes del deudor (a diferencia de nuestro pobre art. 692-A del Código Procesal Civil); la falta de una regulación adecuada que procure que la satisfacción de la pretensión del acreedor se logre resguardando los derechos del ejecutado; o el logro de un mejor y más efectivo sistema de realización forzada de los bienes.

El presente trabajo analiza al remate (o subasta) judicial de bienes inmuebles como uno de los sistemas de realización forzada regulados en nuestro ordenamiento procesal. La idea de fondo es que si aspiramos a una efectiva tutela del crédito, las disposiciones que regulan el remate deben interpretarse por nuestros operadores de justicia teniendo muy presente el objetivo para el cual fue creado o diseñado, caso contrario las “disfunciones” en la ins-

titución hacen que entre en crisis y se haga inoperante, afectando *directamente* la efectividad de la tutela.

Para ello, empezaremos analizando la naturaleza jurídica del remate judicial, continuando con un repaso de su evolución legislativa desde el Código de 1912 hasta el vigente y finalizando con una radiografía de nuestro actual “remate electrónico”, en el que se hará un recuento de las poco uniformes interpretaciones de su normativa y mostrando algunos resultados de esta nueva herramienta procesal luego de más de un año de su implementación en la justicia comercial.

2. Naturaleza jurídica del remate judicial

Durante muchos años, en particular en la doctrina italiana, la naturaleza jurídica del remate ha sido muy controvertida. A continuación vamos a tratar esbozar las principales posiciones conceptuales elaboradas para explicar nuestro complejo instituto.

2.1. Teorías contractualistas

La primera de ellas es la corriente contractualista, conforme a la cual, siendo el remate un acto por el cual se transfiere un bien contra el pago de un precio, tal acto no podría sino ser un contrato, para ser precisos, un contrato de compraventa¹, en donde el vendedor es el órgano jurisdiccional y el comprador el adjudicatario. El problema sustancial de esta conceptualización estriba en encontrar una explicación sobre la fuente del poder de enajenar

¹ Existen también teorías (menores) que intentan justificar la naturaleza jurídica del remate en el contrato de adhesión (en tanto que se oferta la venta de un bien a persona incierta – el futuro adjudicatario – con normas públicas e inatacables y que se estipulan unilateralmente sin posibilidad de negociación) y la teoría que aboga por la concepción aleatoria de la enajenación en donde el remate consiste en un especial contrato de cambio de bienes y dinero regulado por normas procesales y de carácter aleatorio.

del órgano jurisdiccional. Sobre ello hay, sustancialmente, dos respuestas:

- i) La que considera que el órgano jurisdiccional vendería actuando en representación del propietario del bien; y,
- ii) La que considera que el órgano jurisdiccional vendería el bien actuando en representación del acreedor ejecutante.

La primera posición se funda en la existencia de un mandato tácito conferido por el ejecutado al juez, a fin de que éste decreta la venta de sus bienes, para pagar con el producto de la realización al acreedor ejecutante. Quienes siguen esta teoría, entienden que el consentimiento para la *venta judicial* ha sido conferido de antemano (tácitamente) por el ejecutado al momento de contraer la obligación, por cuyo cumplimiento él sabe que ha de responder con sus bienes, quedando el acreedor facultado para ejercitar el *ius vendendi* sobre el patrimonio en su conjunto para el efectivo cumplimiento de tal obligación. Fenochietto y Arazi critican esta teoría, por cuando considerar al juez como mandatario del ejecutado constituye una ficción, en particular si se advierte que la jurisdicción actúa contra su voluntad e interés y su función, más que representativa, en tal caso, es independiente de la voluntad del ejecutado².

La segunda posición, esto es, la que sostiene que en caso de remate quien vende es el órgano público en representación del acreedor, se funda en la existencia, en cabeza de todo acreedor, de una “prenda genérica” sobre todos los bienes que integran el patrimonio del deudor. La ejecución judicial no importaría sino el ejercicio de tal prenda genérica por parte del acreedor. Esta tesis ha sido también duramente criticada. Se le ha cuestionado que el principio de que los bienes del deudor son la garantía de los acreedores, no hace nacer en cabeza del acreedor *el derecho de*

² FENOCHIETTO y ARAZI (1987: 4).

vender, sino solo *de hacer vender los bienes afectados*, lo cual, evidentemente, no es lo mismo, pues incluso en los casos de afectación convencional, como la hipoteca y la prenda, el acreedor no tiene el poder de disposición de los bienes gravados a su favor y debe recurrir a la intervención del tribunal de ejecución³. Además, se ha objetado que la relación obligacional no atribuye este derecho de prenda y, además, que tampoco el derecho de prenda confiere al acreedor el derecho a vender los bienes prendados, sino solo el de asegurar su preferencia creditoria frente a otros acreedores. Asimismo, hay que observar que de aceptarse esta teoría resultaría que la totalidad del importe recibido en el remate debería ser para el ejecutante, perjudicando a otros acreedores con derecho preferencial, y por último, si eventualmente el ejecutante se adjudicase en remate el bien (lo cual en nuestra legislación es factible si el mismo participa como postor) importaría contratar consigo mismo.

Entre ambas tesis contractualistas, se coloca la conocida tesis chiovendiana, conforme a la cual el órgano jurisdiccional dispondría autónomamente del bien materia de ejecución ejercitando un poder de disposición previamente “expropiado” al ejecutado con el embargo del bien.

Chiovenda, al formular su tesis, partía de la premisa que “*la facultad de disponer de un derecho es cosa distinta del derecho de que se dispone*”⁴. Conforme lo señala Palacio, para Chiovenda, es la ley la que faculta a los órganos judiciales competentes a expropiar la concreta facultad jurídica de disposición que pertenece al propietario; esa expropiación tiene lugar (para los inmuebles) exclusivamente mediante el dictado de la sentencia de autorización de venta, y que, en el acto de la subasta, “la autoridad no ‘quiere’ en

³ En ese sentido: ALSINA (1962: 71); PALACIO (2011: 564); FALCÓN (2006: 884).

⁴ CHIOVENDA (1949: 329) [cursivas del autor].

vez del deudor, ni en su representación, sino que ‘quiere’ por cuenta propia, en virtud de la facultad de enajenación de la que el deudor ha sido despojado y que a la misma ha sido conferida para los fines de su función”. De manera que, en el mencionado acto, queda concertada una relación contractual de derecho público entre el órgano judicial y el mejor oferente⁵.

Sin embargo, sigue diciendo Palacio, pese a su significativo avance, la explicación chiovendiana no escapa a la crítica. Satta, por ejemplo, le objetó que la idea de la expropiación de la facultad de disponer del bien importaba una “inútil complicación” y otros que (aparte de la carencia de autonomía que revestía la facultad de disponer del derecho con respecto al derecho mismo) ni el embargo ni la orden de venta de los bienes producen la expropiación de la facultad de disponer, sino más bien una limitación de ésta, ya que, sin perjuicio de los derechos de los acreedores, el deudor puede incluso enajenar los bienes embargados. A lo que se ha agregado (dejando asimismo a salvo la impropiedad de asimilar la expropiación en la ejecución y la expropiación por utilidad pública), que si el juez expropia la facultad de disposición sobre la base de sus poderes jurisdiccionales, no alcanza a comprenderse la razón por la cual, en ejercicio de esos mismos poderes no expropia directamente los bienes del ejecutado⁶.

Es evidente que las tesis contractualistas no explican el fenómeno del remate judicial, pues el juez, al enajenar el bien objeto de ejecución, no actúa en representación ni del deudor ni del acreedor, ni celebra, mucho menos, con el mejor postor un contrato de compraventa. Adecuando a nuestro ordenamiento las críticas movidas por el profesor Montero Aroca en contra de las teorías contractualistas⁷, hay que decir que si el remate fuera una

⁵ PALACIO (2011:566).

⁶ PALACIO (2011: 566,567).

⁷ MONTERO y FLORS (2013: 1925).

compraventa, se tendrían que equiparar los efectos del incumplimiento de las obligaciones surgidos de ambos actos. Hay que recordar que del contrato de compraventa surge para el comprador la obligación de pagar el precio (art. 1558 CC) y para el vendedor la de entregar la cosa (art. 1550 CC); ante el incumplimiento de alguna de estas obligaciones, la otra parte puede optar entre exigir el cumplimiento o la resolución, con la eventual indemnización por daños y perjuicios de ser el caso (art. 1428 CC). Sin embargo en el remate no se genera la misma consecuencia. Si el rematante no consigna el saldo de precio dentro del plazo de tres días de culminado el remate (sea presencial o electrónico), se anulará y el rematante perderá su oblaje (el 10% del valor de tasación previamente depositado) procediéndose a una “nueva” convocatoria a remate (art. 741 CPC). En ningún caso se compele a pagar el “precio” y nadie puede ejercitar contra el rematador, pretensión en ese sentido.

Además, si el órgano público vendiera en representación del dueño de la cosa, la consecuencia lógica sería que el vendedor, es decir, el ejecutado, respondiera por la evicción del adjudicatario. Sin embargo, es evidente que nuestro ordenamiento no ampara dicha situación. De hecho, en nuestro caso, el art. 1490 del Código Civil, establece que “en las ventas forzadas hechas por las autoridades y entidades autorizadas por ley, el saneamiento [por evicción] queda limitado a la restitución del precio que produzca la transferencia”.

2.2. Posición procesalista: tesis de la venta por el propio órgano ejecutivo y la posición del adjudicatario

Rechazando las tesis contractualistas, que intentan explicar la naturaleza jurídica del remate con las categorías propias del derecho sustantivo, la ciencia procesal ha procurado explicar los

fenómenos y situaciones ejecutivas en función de la razón de ser y la finalidad pública del proceso⁸.

En esa línea, el órgano ejecutivo, en cumplimiento de una función pública, procede por sí a la realización de todos los actos procesales que tiendan a la consecución del fin perseguido con el proceso ejecutivo, es decir, la satisfacción legítima del ejecutante. En el ámbito de esta concepción, hay analizar las posiciones de quien “transfiere” (el juez) y de quien “adquiere” (el adjudicatario).

Obviamente, quien transfiere es el órgano jurisdiccional y lo hace en el ejercicio de las funciones que establece la ley. El remate es un acto procesal ordenado por el juez (el que puede encomendar su realización al martillero público) porque el procedimiento ejecutivo está diseñado para que éste enajene “coactivamente” (es decir, sin que medie la voluntad de su titular de) un bien gravado y satisfacer con el producto de la enajenación la obligación que originó la ejecución.

Si se parte de la premisa que la “jurisdicción” es

[...] el poder-deber del Estado, previsto para solucionar conflictos de intereses intersubjetivos, controlar las conductas antisociales (faltas o delitos) y también la constitucionalidad normativa, en forma exclusiva y definitiva, a través de órganos especializados que aplican el derecho que corresponde al caso concreto, utilizando su imperio para que sus decisiones se cumplan de manera in-

⁸ Hay que mencionar que al interior de ésta tesis procesalista existen tres conceptualizaciones: i) la teoría procesalista *stricto sensu*, en la medida en que sólo parte del proceso y le otorga relevancia a la actuación del órgano jurisdiccional; ii) las que admiten la *aplicación analógica del régimen jurídico de figuras sustantivas*; y, iii) las teorías que partiendo del proceso, *otorgan cierta relevancia a los efectos sustantivos que la transferencia judicial trae consigo* (postura específica con la que coincidimos).

eludible, y promoviendo a través de ellas una sociedad con paz social en justicia⁹,

cuando el Estado procura la actuación de la ley en un caso concreto, tiende a sustituirse en la voluntad de los sujetos de derecho que intervinieron en el proceso para hacerla efectiva, pues al resolver el conflicto de intereses –a través del proceso– se precisa cuál es la situación jurídica y la conducta que los intervinientes deben observar, atendiendo a la norma jurídica declarada en dicho caso. De ello entendemos que la sustitución alcanza la exigencia de cumplimiento de una prestación declarada, aun contra la voluntad del obligado si fuera necesario.

En tal línea, la enajenación provocada por el remate judicial no puede asociarse a la *venta* o *enajenación contractual*, pues no es el deudor quien “transfiere” y mucho menos emite su voluntad para ello¹⁰, sino que es el Juez quien en ejercicio de la función jurisdiccional, en virtud al elemento “imperio” que caracteriza a esta función, realiza este acto jurisdiccional en nombre propio. Como vemos, se trata de un fenómeno propio del derecho público, mediante el cual, en el ámbito de un proceso jurisdiccional, se enajena “coactivamente” un bien del ejecutado para satisfacer el crédito del ejecutante. Esta concepción despojada de todo “convencionalismo”, permite captar la existencia de un fenómeno típico de derecho procesal.

Aclarado que la enajenación coactiva, desde el ángulo del juez, constituye un efecto del acto de ejercicio de su función jurisdiccional, el tema de la naturaleza del remate, queda a medio re-

⁹ MONROY (2007: 401).

¹⁰ De hecho, el artículo 1490 del Código Civil –mencionado en el texto– insinuaría esta posición, desde el momento que ni el propietario ni el ejecutante responden por la evicción, lo que implícitamente importaría que ninguno de ellos es el vendedor.

solver, pues falta establecer la posición que ocupa el adjudicatario en tal enajenación.

Sobre este punto hay quienes consideran que, como quiera que la “providencia del juez” es el acto productivo de la enajenación “coactiva”, la oferta del adquirente es una “demanda judicial” restándole así todo valor negocial a la oferta, agotando ella su función al poner en movimiento el poder del juez que se exterioriza, después, en una providencia que tiene su antecedente en la demanda misma, pero que no se funde con ella en modo de formar un acto complejo del cual derive el efecto típico de la transferencia¹¹.

Sin embargo, se cuestiona tal reconstrucción en tanto que cuando un “postor” realiza su oferta para adquirir un bien en remate, no ejercita un poder (procesal), con la intención de obtener una prestación por parte del órgano jurisdiccional, sino lo hace como consecuencia de su propia “capacidad de obrar”, y consecuentemente obligarse, llevando a cabo una manifestación de voluntad negocial, la cual importaría el presupuesto para la emanación de una resolución ejecutiva, susceptible de producir efectos privados, como sería en el caso concreto la transferencia de la propiedad del bien rematado y como contrapartida las obligaciones a cargo del adjudicatario¹².

¹¹ MICHELI (1970:260).

¹² MICHELI (1970:260 ss) señala que para explicar tal situación compleja se ha recurrido al concepto elaborado especialmente por la doctrina administrativista del “acto-procedimiento”: la oferta de naturaleza negocial y la providencia jurisdiccional, dan lugar a una continuación de actos coordinados en la finalidad, si bien llevados a cabo sujetos diferente; la oferta, por tanto mantiene su autonomía negocial y, por consiguiente, está sujeta a todas aquellas impugnaciones que son posibles, de ordinario, contra un negocio jurídico.

3. El remate durante la vigencia del Código de Procedimientos Civiles de 1912

El Código de Procedimientos Civiles de 1912 establecía en su art. 689 que “hecha la tasación, o pactado el avalúo por los interesados, ordenará el juez la venta de los bienes en subasta pública, señalando día y hora para el acto cuando él deba hacer el remate, o nombrará el funcionario a quien corresponda practicarlo”.

Hay que recordar que los bienes inmuebles, naves, alhajas y los bienes descritos en el art. 683 del viejo Código, eran “vendidos” por el juez de la ejecución en su propio despacho, mientras que los demás bienes muebles debían ser “vendidos” por un martillero público.

La publicidad del remate se anunciaba por tres días en caso de bienes muebles, y de diez días en caso de inmuebles. Si el predio era urbano, se fijaban avisos en parte visible de la finca; y si la venta era a martillo (refiriéndose a bienes muebles) se colocaban en el local en donde debía de realizarse el remate.

Independientemente de la naturaleza de los bienes y de la forma de remate, la ley establecía una postura (precio base) no menor a las dos terceras partes del valor de la tasación. Sin embargo, cuando el remate fuera de bienes inmuebles, naves, alhajas (y los bienes descritos en el art. 683), las reglas eran las siguientes:

- a) Sólo se admitía al postor que hubiera oblado previamente (en la mesa del juzgado o en la Caja de Depósitos y Consignaciones, primero, y luego, cuando fue creado, en el Banco de la Nación) una cantidad no menor al seis por ciento del valor de la tasación;
- b) El ejecutante estaba exento de presentar oblaje;

- c) Las pujas debían de hacerse por suma abonables al contado y sin condición alguna;
- d) Las posturas se publicaban en forma sucesiva, conforme se hacían y el acto de remate terminaba una hora después de abierto el mismo, cuando agotada la puja prevalecía la oferta mayor;
- e) Cerrado el acto público se comunicaba el precio obtenido y el nombre del subastador, cuya aceptación se consignaba en el acta la cual debía firmar, conjuntamente con el juez, el escribano y las partes, si estaban presentes;
- f) Los oblates de los postores no ganadores se devolvían inmediatamente después del remate, con excepción del correspondiente al mejor postor, el cual se mantenía en depósito como garantía del cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, como parte del precio de venta;
- g) El remate se consideraba aprobado con la suscripción del acta.
- h) El saldo de precio debía de cancelarse en un plazo no mayor a un día, luego de lo cual, tratándose de muebles rematados ante el juez, se entregaban al adjudicatario los bienes subastados o, tratándose de naves o inmuebles, se le otorgaba la escritura pública correspondiente, la que debía ser otorgada por el ejecutado. Si el ejecutado no cumplía con el otorgamiento de la escritura pública, dentro del segundo día, la otorgaba el juez a solicitud del adjudicatario.

Si el remate se refería a bienes muebles, conforme al art. 706, estaba sujeto a las siguientes reglas:

- a) Se pasaba al martillero copia certificada de la tasación aprobada y del auto que ordenaba la venta, a fin de que

- señalara el lugar, día y hora para el acto y se publicaran los avisos respectivos;
- b) Durante el término de los avisos, el depositario podía mostrar los bienes a quienes desearan examinarlos y los conducía al lugar donde se efectuaría el remate;
 - c) La “venta” de los bienes se podía hacer en conjunto o por lotes, o por objetos según fuera más conveniente;
 - d) En el lugar, día y hora designados, el martillero abría el remate, publicando las ofertas admisibles y las posturas que sucesivamente se hicieran, y adjudicaba la cosa al mejor postor en el momento en que quedaba agotada la competencia en las pujas;
 - e) Era potestativo del martillero exigir a los postores las garantías y arras que tuviera por conveniente;
 - f) Cerrado el remate, se daba al comprador una póliza con las indicaciones de la venta y se le entregaba la cosa, previo pago al contado del precio, siendo el martillero responsable por todo o parte del precio que aquel hubiera dejado de abonar;
 - g) El depositario recibía el precio de los compradores y lo ponía a disposición del juez de la causa;
 - h) Concluido el acto, el rematador daba cuenta del resultado;
 - i) Por último, el remate a martillo se reputaba aprobado por el hecho de efectuarse.

Quando no se presentaban postores para el remate, se extendía el acta respectiva y se procedía, a solicitud de parte, a una segunda subasta, teniendo como tasación la primigenia con deducción de un quince por ciento. Si en segunda convocatoria tampoco se remataba el bien, se convocaba a una tercera y así sucesi-

vamente hasta que se realizara la “venta”, deduciéndose en cada remate un quince por ciento de la suma de la anterior convocatoria. Las publicaciones para las segunda o demás convocatorias se reducían a tres en el caso de bienes inmuebles y a una tratándose de muebles.

Sin embargo, con el transcurrir del tiempo, ciertas reglas del remate fueron alteradas para casos particulares. Así, el Decreto Legislativo N° 203 (Ley Orgánica del Banco de la Vivienda del Perú) el Decreto Legislativo N° 204 (Ley Orgánica del Banco Central Hipotecario del Perú), el Decreto Legislativo N° 215 (Ley de Ejecución de Garantías), todos ellos del 12 de junio de 1981, incorporaron las siguientes variantes:

- a) La publicación en caso de bienes inmuebles, en primera convocatoria, se redujo a cinco días y, en segunda convocatoria, a tres;
- b) El acto del remate se debía de realizar en presencia de un representante del Banco;
- c) Se eliminó la escritura pública, siendo título suficiente para inscribir la propiedad a favor del adjudicatario los partes judiciales;
- d) La base del remate se estableció en el 75% del valor de tasación;
- e) En ningún caso la base del remate debía ser menor al monto adeudado por todo concepto al Banco, y si en la subasta en donde la base del remate era igual al monto antes mencionado, tampoco se presentaban postores, el Banco podía solicitar al Juzgado que se le adjudicara la propiedad por dicho monto;
- f) El oblaje subió al 10% del valor de tasación; y,
- g) El “subastador” tenía 48 horas para consignar a favor del Banco el íntegro del precio de adjudicación.

Con el Decreto Legislativo N° 495, de fecha 15 de noviembre de 1988, se redujo el importe del oblaje al 5% del valor de tasación. Por otro lado, se estableció que si el inmueble rematado estaba ocupado por el constituyente de la hipoteca o un adquirente de éste, tendría un plazo de 60 días para su desocupación, caso contrario el Juez ordenaría la ministración de posesión a favor del adquirente; sin embargo, si el inmueble estaba en posesión de un tercero, se tendría que dar inicio a la “acción de desahucio”.

Con fecha 25 de abril de 1991, se aprueba la Ley General de Instituciones Bancarias Financieras y de Seguros (Decreto Legislativo N° 637) la cual trajo algunas modificaciones:

- a) Se redujo nuevamente el oblaje, esta vez al 6%, el que podía ser depositado en el Juzgado o en el Banco de la Nación, en efectivo o en cheque certificado;
- b) El pago por parte del adjudicatario del saldo del precio se haría en el plazo de un día. Si no cumplía con el pago, la suma depositada como oblaje se aplicaría a la cobertura de los gastos irrogados por la diligencia y el saldo sería entregado al Banco, a título de indemnización de perjuicios. Además, el adjudicatario quedaría impedido de presentarse como postor en una nueva convocatoria para dicho bien. Sin embargo, había la posibilidad de que en caso el Banco no hubiera solicitado se declare el “abandono” de la subasta, el adjudicatario pudiera realizar el pago al que estaba obligado más los intereses devengados por el lapso transcurrido en razón a la tasa más alta que aplicara la empresa bancaria o financiera para sus operaciones de préstamo;
- c) Frustrada la tercera convocatoria por inexistencia de postores la empresa bancaria o financiera podía solicitar la adjudicación del bien por la cantidad que había servido de base en la convocatoria.

4. El remate en el Código Procesal Civil de 1993

El Código Procesal Civil (CPC) de 1993 (promulgado con el Decreto Legislativo N° 768, enmendado por el Decreto Ley N° 25940 de fecha 11 de diciembre de 1992, luego refundido en el Texto Único Ordenado publicado el 22 de abril de 1993), sin innovaciones fundamentales frente a lo existente, “nace” con las siguientes reglas:

- a) Aprobada que la tasación, o siendo ésta innecesaria, el Juez debe convocar a remate fijando día y hora y nombrando – de ser el caso – al funcionario que lo debe efectuar.
- b) Tratándose de inmuebles el remate le corresponde efectuarlo al propio juez en el local del Juzgado, mientras que tratándose de muebles, le corresponde al martillero público efectuarlo en el lugar en que se encuentren los bienes.
- c) La publicidad del aviso de convocatoria depende de la naturaleza del bien a rematar. Tratándose de inmueble, se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate, por seis (6) veces. En el caso de muebles, la publicación es por tres veces. Si el bien está fuera de la competencia territorial del Juez de la ejecución, la publicación se hace, además, en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la localidad donde se encuentra el bien. Además, en el caso de inmuebles se deben colocar avisos de remate en la parte visible del bien, mientras que tratándose de muebles el aviso debe colocarse en el local en donde se realizará. En ambos casos, debe colocarse el aviso en el local del juzgado.
- d) Solo se admite como postor a quien haya depositado, en efectivo o cheque de gerencia girado a su nombre, una

cantidad no menor al 10% del valor de tasación, encontrándose exonerado de dicho requisito los ejecutantes y “terceros legitimados”.

- e) La base del remate equivale a las dos terceras partes del valor de tasación;
- f) Cuando el remate comprenda más de un bien (sin diferenciar si se trata de mueble o inmueble) se prefiere a quien ofrezca adquirirlos conjuntamente, siempre que el precio no sea inferior a la suma de las ofertas individuales.
- g) El acto del remate se inicia a la hora señalada en la convocatoria, con la lectura de la relación de bienes y condiciones del remate, prosiguiéndose con el anuncio por parte del funcionario de las posturas a medida que éstas se efectúan. El funcionario adjudica el bien al que haya hecho la postura más alta, después de un doble anuncio del precio alcanzado sin que sea hecha una mejor, con lo que el remate del bien queda concluido.
- h) En el remate de muebles el saldo del precio debe pagarlo el adjudicatario en el acto y en efectivo, mientras que en el caso de inmuebles, tal saldo se debe producir dentro del tercer día. Producido el pago, el juez expide el respectivo “auto de transferencia” según lo regulado por el art. 739 CPC, siendo los partes judiciales título suficiente para la inscripción del derecho adquirido por el adjudicatario en el Registro que corresponda.
- i) Si no se produce el pago, se declara la “nulidad” del remate y se convoca a uno nuevo. Sin embargo, la suma depositada – en calidad de oblate – servirá, en primer lugar, para cubrir los gastos del remate frustrado y la diferencia – si la hubiera – es ingreso del Poder Judicial por concepto de multa. En tales casos, el adjudicatario queda

impedido de participar en el nuevo remate que se convoque.

- j) Si en primera convocatoria no se presenta ningún postor, se convoca a una segunda, reduciéndose la base en un 15%. Si en la segunda convocatoria tampoco se presentan postores, se convocará nuevamente cuantas veces sea necesario, deduciéndose en cada oportunidad el 15% de la cantidad que sirvió de base de la postura inmediatamente anterior (art. 742).
- k) Frustrado el remate por falta de postores, el acreedor puede solicitar la “adjudicación en pago” del bien por la base de la postura que sirvió para la última convocatoria, oblando el exceso sobre el valor de su crédito, si lo hubiera (art. 744 CPC).

Si bien se observa, la “innovación” más importante del CPC de 1993, fue la de suprimir, para el caso de los inmuebles, el otorgamiento de escritura pública a favor del adjudicatario prevista (cual rezago de la asimilación del remate a la compraventa) en el CPC de 1912 y su reemplazo por el “auto de transferencia” del art. 739. Con ello, la tesis “procesalista” ganó un argumento de derecho positivo, pues la transferencia no resulta ya ser el efecto de un “supuesto” encuentro de voluntades (entre el juez –actuando en representación del deudor, el “verdadero” vendedor– y el adjudicatario), sino de un acto de “imperio” del juez, conformante de la estructura del procedimiento ejecutivo tal como previsto por la ley.

5. Sigue. Los “ajustes” del 2002, 2004 y 2008

Con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Procesal Civil se realizaron tres importante “ajustes” a las reglas indicadas en el apartado anterior.

En primer lugar, por Ley N° 27440 (publicada el 29 de mayo del 2002) se “ajustan” los arts. 742 y 744 CPC. La intención de la

ley fue la de evitar la convocatoria “ilimitada” a remate cuando éste se frustrara por falta de postores, con el consiguiente “castigo” del valor del bien, perjudicando en demasía al ejecutado. Para ello se redujo a tres el número máximo de convocatorias. A la par, no se sabe si conscientemente, se terminó eliminando la posibilidad (antes prevista en el art. 744) de que el ejecutante pudiera pedir la adjudicación en pago desde la primera frustración del remate por falta de postores. Por tanto, desde la entrada en vigencia de la modificación, el ejecutante solo puede pedir la adjudicación en pago tras la frustración del remate en tercera convocatoria, “por el precio base de la postura que sirvió para la última convocatoria, pagando el exceso sobre el valor de su crédito, si hubiere”. Si el ejecutante no solicita la adjudicación en el plazo de diez días, el Juez “sin levantar el embargo”, debe disponer nueva tasación y se reinicia el ciclo del remate.

El segundo “ajuste” se produce con la Ley N° 28731 (del 30 de octubre del 2004), por la que se modifican los arts. 731 y 732 CPC. Con esta reforma se atribuye a los martilleros públicos el llevar a cabo todos los remates, esto es, tanto de muebles como de inmuebles, debiendo éstos señalar lugar día y hora del remate y realizar –hay que entender, en representación del Juez– dicha actuación. Asimismo, se fija que sus honorarios estarían sujetos al arancel fijado en el reglamento de la Ley del Martillero público¹³.

¹³ El artículo 18 del citado reglamento fija un honorario – por llamarlo de alguna manera – “escalonado”, es decir: el 5% mas IGV, sobre el primer precio por el que se adjudicó el bien teniendo como tope máximo hasta 25 UIT; el 3% mas IGV, sobre el precio marginal (exceso) que supere las 25 UIT por el que se adjudicó el bien teniendo como tope máximo hasta 50 UIT; El 2% mas IGV, sobre el precio marginal (exceso) que supere las 50 UIT por el que se adjudicó el bien teniendo como tope máximo hasta 100 UIT; el 0.5% mas IGV, sobre el precio marginal (exceso) que supere las 100 UIT por el que se adjudicó el bien. Si lo queremos hacer más práctico el tema pongamos un ejemplo: Inmueble adjudicado en remate en S/ 650,000.00 (aproximadamente US\$ 200,000.00 dólares americanos, a razón de 3.25 por dólar): Primer tramo (103,750.00 x 5% = 5,187.50; Segundo tramo (103,750.00 x 3% = 3,112.5; Tercer tramo (207,500 x 2% =

El último “ajuste” se produce con Decreto Legislativo N° 1069, que, por lo que atañe al remate:

- a) “Ajusta” el “ajuste” de la Ley N° 28731, en el sentido de que el Juez puede regular los alcances de los honorarios del martillero, atendiendo a su participación y/o intervención en el remate del bien y demás incidencias de la ejecución (art. 732);
- b) Incorpora la posibilidad de que el Juez comuniquen el aviso de remate mediante notificación electrónica al diario a los efectos de su publicación (art. 733). De paso, no se sabe si conscientemente, se suprime como forma de publicidad, la colocación del aviso de convocatoria en el local donde deba realizarse el remate de muebles.
- c) Respecto del auto de transferencia (art. 739) se añade, en el inciso tercero, que, como consecuencia del remate, además de los gravámenes, se cancelan las cargas o derechos de uso y/o disfrute, que se hubieran inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca materia de ejecución.

6. La Ley N° 30229: el remate judicial electrónico

Los malos resultados registrados por las clasificadoras internacionales que evalúan –entre otras cosas– el buen servicio de justicia (el *Doing Business* del Banco Mundial o el *Rule of Law Index* publicado por el *World Justice Project*) y los altos costos y a la poca eficiencia de la forma en que los remates judiciales se llevaban en nuestro país, motivaron el último gran ajuste a nuestro instituto: el “remate electrónico”, introducido por la Ley N° 30229.

4,150; Cuarto tramo (sumamos los tramos anteriores y lo restamos con el importe de adjudicación es decir $235,000 \times 0.5\% = 1,175.00$; Total: S/. 13,625.00 (equivale, a razón a US\$ 4,192,31).

Esta iniciativa nace –como ya viene sucediendo en otros países como por ejemplo en España¹⁴– con la intención de dar

¹⁴ Con fecha 21 de junio del 2013 el Consejo de Ministros español, aprobó el informe de la Comisión para la Reforma de las Administraciones públicas en el que se analizó como una de las medidas por adoptar, la creación en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado de un Portal Electrónico de subastas para su celebración. Sin embargo, la reforma no fue tangible en sí hasta que se dio la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, y posteriormente la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en lo relativo a la celebración de las subastas apostando por un modelo íntegramente electrónico, la cual tuvo una última modificación en la Ley 1011/2015 del 6 de noviembre, cuyo procedimiento detallamos sucintamente:

- a) La convocatoria se realiza por el Letrado de la Administración de justicia mediante decreto. Este puede ser impugnado por las partes a través de la reposición. Una vez firme esta resolución, la convocatoria de la subasta se anuncia en el BOE (Boletín Oficial del Estado), disponiendo la ley que el anuncio servirá de notificación al ejecutado no apersonado. En ese caso, el juzgado remite el anuncio al BOE con el contenido sucinto previsto en el art. 646.1 LEC y requiere al ejecutante para que pague la tasa de publicación, la que una vez pagada se publica en el BOE iniciándose así la subasta.

Si bien la publicidad se realiza a través del BOE, no se excluye la posibilidad de utilizar otros medios, públicos y privados, para publicitar el acto. Igualmente, y a efectos informativos, se publica el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.

- b) Para poder participar en la subasta electrónica se exigen dos requisitos: El primero es estar dado de alta en el sistema, conforme lo establece el art. 648, regla 4: *“Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado”*. El segundo requisito en este caso constituye encontrarse en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5% del valor de los bienes. En estos casos, la consignación se realiza

por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utiliza los servicios telemáticos de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que pone a su disposición, quien a su vez recibe los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

- c) La subasta se apertura transcurridos, al menos, 24 horas desde la publicación del anuncio en el BOE, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para su inicio. Para efectos de regular las pujas y posturas rige lo dispuesto en las reglas tercera y sexta del art. 648 LEC, esto es, en primer lugar, que una vez abierta la subasta solamente pueden realizarse pujas electrónicas con sujeción a las normas de la ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueran aplicables. En segundo lugar, el postor antes de presionar la pestaña de “pujar” debe introducir sus datos bancarios, procediéndose a realizar la transferencia desde su cuenta a la Agencia Tributaria de la consignación del 5% fijada como requisito de puja, la misma que es devuelta inmediatamente finalizado el plazo de la subasta si no fuera la ganadora, salvo que el postor hubiera utilizado la opción de reservarla. En tercer lugar, las pujas se pueden hacer en nombre propio o de un tercero, con o sin reserva de postura, por importe superior, igual o inferior a la postura más alta ya realizada. Al realizarla debe indicar si consiente o no la reserva de su consignación para el caso en que el mejor postor no cumpla en el plazo el pago del resto del precio, en el entendido de que si la puja es igual o inferior, ello implica automáticamente que se hace reserva de postura. En estos casos se procede a enviar telemáticamente a través de sistema seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devuelve un acuse técnico (un SMS o un e-mail) al postor, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El Portal de Subastas informa durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.
- d) De conformidad con lo dispuesto en el Art. 649.1 LEC, las subastas admiten posturas durante un plazo de veinte (20) días naturales, aunque no se cierra hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de 20 días naturales, por un máximo de 24 horas. Hay que hacer hincapié que la subasta culmina al finalizar el día, es decir, a las cero horas, lo cual ha suscitado algunas críticas, considerando las normas laborales españolas en materia de trabajo nocturno.

mayor transparencia al sistema de enajenación judicial forzada, reducir sus costos y mejorar de los precios a obtener, en beneficio del propio ejecutante y, también, del ejecutado. El uso de medios electrónicos para la realización de los remates permitiría –según la propia exposición de motivos– mejorar su publicidad, facilitando así la participación y haría transparente la operación comercial, logrando mayores precios en la venta de los bienes materia de ejecución.

Los remates electrónicos vienen funcionando (por ahora) únicamente en la Sede de los Juzgados Comerciales, teniendo como marco normativo:

- a) Ley N° 30229 (publicada en el *Diario Oficial “El Peruano”* el 12 de julio de 2014): “Ley que adecúa el uso de las tecnologías de información y comunicaciones en el sistema de remates judiciales y en los servicios de notificaciones de las resoluciones judiciales, y que modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, El Código Procesal Civil, El Código Procesal Constitucional y la Ley Procesal del Trabajo”.
 - b) Decreto Supremo N° 003-2015-JUS del 14 de julio de 2015 (publicado en el *Diario Oficial “El Peruano”* el 15 de julio de 2015): “Aprueban Reglamento de la Ley N° 30229”.
-
- e) Cerrada la subasta, el Portal remite al letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora. En el caso de que el postor ganador no completara el precio ofrecido, el Portal de Subastas le remitirá la información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura. Terminada la subasta y recibida la información, el Letrado de la Administración de Justicia deja constancia de la misma, expresando el nombre de quienes hubieran participado y de las posturas que formularon.

- c) Resolución Administrativa N° 211-2016-CE-PJ del 24 de agosto de 2016 (publicada en el *Diario Oficial "El Peruano"* el 26 de setiembre de 2016): "Aprueban Directiva N° 008-2016-CEPJ "Normas y Procedimientos para la realización de los Remates Electrónicos Judiciales - REM@JU" y el documento normativo "Procedimiento Remates Electrónicos Judiciales".
- d) Resolución Administrativa N° 268-2016-CE-PJ del 19 de octubre de 2016 (publicada en el *Diario Oficial "El Peruano"* el 26 de octubre de 2016): "Disponen el funcionamiento del Servicio de Remates Electrónicos Judiciales - REM@JU, en órganos jurisdiccionales civiles con Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima".

6.1. Requisitos para registrarse en el REM@JU

Para participar en los diversos remates electrónicos por convocarse se requiere encontrarse registrado en el REM@JU. Este registro se hace anualmente.

El registro de postor requiere ingresar la información personal en la Base de Datos de Postores del aplicativo REM@JU¹⁵, previa obtención de un correo electrónico, el que es proporcionado gratuitamente por el Poder Judicial¹⁶ y constituye el único medio donde será remitido el "Certificado Digital de Postor Ganador" o la orden de pago para la devolución del depósito de garantía u oblaje. Tratándose de personas jurídicas se debe entregar copia del DNI del representante, copia de la constancia RUC vigente, testimonio (original) del poder del representante.

¹⁵ En: <https://remaju.pj.gob.pe/remaju/faces/page/registrese.xhtml>

¹⁶ En: <https://casillas.pj.gob.pe> (SINOE-Sistema de Notificaciones Electrónicas).

Una vez realizado el registro, el sistema envía al correo del usuario un mensaje de confirmación de inscripción. A partir de allí, el usuario se encuentra habilitado para participar en cualquier remate electrónico.

6.2. Procedimiento

Conforme a lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 268-2016-CE-PJ, a partir del 8 de noviembre de 2016, en los órganos jurisdiccionales civiles con Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima todos los remates de inmuebles¹⁷ solicitados en esa sede, deben ser bajo la modalidad electrónica¹⁸.

En ese sentido, expedida la resolución judicial que ordena el remate electrónico, se debe notificar al ejecutado a fin de que dentro del plazo de tres (3) días pueda formular “oposición” a la modalidad ordenada. Tal oposición solo se puede fundar en la falta de implementación de la modalidad de remate electrónico o que no existan las facilidades tecnológicas necesarias para acceder al él.

Sin embargo, en la práctica se viene suscitando una gran duda: ¿se debe previamente declarar “consentido” el auto que convoca a remate a efectos de publicar en la plataforma web la convocatoria?

¹⁷ Un punto a tener en consideración, es que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 30229, se ha establecido una “restricción temporal” a la ejecución de los remates electrónicos sobre inmuebles. El artículo mencionado expresamente establece que “el remate electrónico judicial de bienes muebles debe ser autorizado por el Poder Judicial a través de su Consejo Ejecutivo, en tanto se reglamente la presente Ley”. Dicha “autorización” a la fecha de culminación del presente trabajo, no se ha realizado.

¹⁸ En atención a lo dispuesto por la Segunda Disposición Complementaria del Código Procesal Civil, no se aplica la modalidad de remate electrónico, si al 8 de noviembre del 2016, hubiera un principio de ejecución del remate.

Este problema nace como consecuencia de lo dispuesto en el art. 15.1 del Reglamento de la Ley, que establece que la resolución que dispone el remate se ingresa al REM@JU en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles de haber quedado firme, luego de lo cual se procede a publicitar la convocatoria dentro de las 24 horas. Debido a ello, algunos jueces (pese a que conforme al tercer párrafo del art. 12 de la Ley 30229, la resolución de convocatoria a remate es “inimpugnable”), exigen que antes de proceder a la publicidad de la convocatoria, se emita la resolución que tiene por consentida la resolución que ordena el remate.

Esta “duda” ha dado lugar a que los diversos juzgados en lo comercial suban en la página de REM@JU el aviso de convocatoria:

- Sin que medie plazo alguno (ejemplo, en el Remate N° 1);
- Sin que medie resolución previa que declare consentida la resolución de convocatoria (ejemplo en los Remates N° 3, 7 y 11);
- Con la previa resolución de “consentido” (ejemplo en los Remates N° 18, 24 y 50);
- Con la previa resolución de “firmeza” (ejemplo en el Remate N° 59).

La duda, sin embargo, carece de fundamento. Si la resolución que convoca a remate electrónico es “inimpugnable”, resulta a todas luces innecesario que antes de subirla a la plataforma del REM@JU se emita una resolución que la declara “consentida”. Si la idea central de la introducción del remate electrónico fue “agilizar” la ejecución, no resulta para nada sensato caer en este tipo de formalismos que constituyen trabas innecesarias para el ágil desarrollo del procedimiento. Hay que tener en cuenta que si bien

la resolución de convocatoria es susceptible de oposición¹⁹, como ésta solo puede fundarse en que en la sede del órgano jurisdiccional convocante no esté implementada la modalidad de remate electrónico o que no existan las facilidades tecnológicas necesarias para acceder al él, resulta más que obvio que a nivel de los órganos jurisdiccionales civiles con Sub Especialidad Comercial, la oposición, a priori, está descartada, tanto es así que cuando viene formulada es rechazada de plano y sin traslado alguno.

Una vez superado este “escollo”, se da inicio a la *etapa preparatoria* del remate electrónico. En esta etapa, el especialista prepara la información digital sobre el bien objeto del remate, accede al aplicativo, ingresa la información del bien y procede a publicar el aviso de convocatoria. Es el propio aplicativo el que genera el cronograma de remate.

Un punto a considerar para un futuro ajuste “técnico” es la imposibilidad actual de rematar varios bienes en un solo acto. Nos explicamos: si se debe rematar un departamento con dos estacionamientos, en lugar de poder rematar (como sucede en el remate presencial al amparo de lo dispuesto por el art. 736 inciso 2 del Código Procesal Civil) en un solo acto las tres unidades inmobiliarias, se deben sacar a remate cada una en un remate distinto. El sistema no fue diseñado con dicha opción. Esperamos que a corto plazo se solucione este inconveniente, considerando que se podrían generar supuestos incómodos como el de adquirir un departamento sin cochera o sin el depósito, lo cual no es lo querido por los usuarios postores.

La segunda etapa es la de *publicidad*. La publicidad del remate queda colgada en la plataforma de REM@JU durante 10 días

¹⁹ El Proyecto de la Ley N° 30229 no preveía la posibilidad de “oposición” a la modalidad de remate electrónico. Sin embargo, por una iniciativa de los legisladores se incorporó con la intención de no restringir el “derecho de defensa” de las partes.

calendario²⁰, la cual contiene, independientemente de los requisitos (pertinentes) del art. 734 del Código Procesal Civil, el cronograma del remate en donde se consignan las fechas de: i) publicidad e inscripción; ii) presentación de ofertas; y, iii) cancelación de saldo del bien.

Adicionalmente, a la publicidad que se hace en la plataforma web, también se cursa un mensaje a todas aquellas personas que se han registrado como usuarios en el REM@JU. El mensaje es el siguiente:

Se ha publicado un remate: Clic en el link: REM@JU: Remate Electrónico Judicial. Atte. REM@JU.

Sin perjuicio de la publicidad web, nada impide a los acreedores realizar la publicidad del remate por otras vías que consideren conveniente.

Aún se mantiene como acto de publicidad el denominado “pegado de cartel” en el inmueble materia de ejecución.

Lo que ha quedado en duda para algunos jueces, es la necesidad de pegar el aviso de remate en la vitrina del juzgado. Este requisito tenía sentido cuando el Código exigía publicitar el remate en el juzgado que lo llevaba a cabo, pero carece de él cuando se hace vía web. Sin embargo, los jueces han empezado a consignar en sus resoluciones la necesidad de realizar este acto de publicidad, con lo cual en tanto aparezca en la resolución como un requerimiento judicial se deberá de hacer, caso contrario no sería obligatorio.

²⁰ Teniendo en consideración que tanto la etapa de publicidad como el desarrollo propio del remate se realiza – en algunas oportunidades – en días no hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se debería – en la resolución de convocatoria a remate – habilitar días inhábiles para el desarrollo del remate, pues el sistema – quien en principio es aquel que fija la fecha del remate – puede convocar inclusive en días inhábiles.

Durante los diez días de publicidad, los interesados deben registrarse como postores (*etapa de inscripción*). Con esta previsión, se acabaron las angustias de la aparición de un postor de última hora, o que los rematistas profesionales “intercepten” a los interesados para que no ingresaran al acto de remate.

Sin embargo, un problema que hemos podido advertir es que el plazo para inscribirse como postor es muy corto. En efecto, si la idea del remate electrónico era convocar a la mayor cantidad de postores posible a fin de obtener un precio alto (bastante más alto que el precio-base, ya de por sí muy bajo), con ventaja para ambas partes (ejecutante y ejecutado), sería necesario ampliar el plazo de inscripción, pues muchas veces los actos de publicidad se hacen con los plazos al límite, como por ejemplo un pegado del aviso de remate en el inmueble al último día de publicidad (es decir el día 10). Con esto, los interesados –los que viven al lado de los inmuebles o que pasan por allí– se enteran y mientras averiguan lo necesario para poder participar, es probable que el plazo para registrarse ya haya expirado, desalentándolos y perdiéndose eventualmente mejores ofertas. Sería ideal que se ampliara a una semana más el plazo de registro y extendiendo a una semana más la realización del remate. Esto no afectaría la efectividad de la ejecución sino que, al contrario, podría generar mayores postores, los que, en competencia sana y transparente entre ellos, mejoren los valores de adjudicación.

Los usuarios postores para registrarse como tales requieren cumplir con:

- a) pagar el arancel judicial por concepto de remate, y cuyos datos se introducirán en el aplicativo web. El arancel se paga en función al valor del bien materia de remate;
- b) pagar el oblate (que sigue siendo el 10% valor de tasación). Sólo que en este caso se deposita dicho importe en el Banco de la Nación, quien expide un comprobante el cual deberá ser registrado en el aplicativo web. Siguen

estando exonerados de dicho requisito los ejecutantes y los terceros legitimados.

Una vez registrado, el postor recibe la confirmación de su inscripción a través de un mensaje de validación:

Estimado (a) usuario (a) se le informa que los pagos del remate N° x fueron validados correctamente. Ahora puede participar en el remate según el cronograma. Atte. Rem@ju.

Sin embargo, si el postor no recibió dicha confirmación, podrá entregar al responsable del Servicio de Remates Electrónicos Judiciales, el comprobante de pago para su validación presencial, mediante Formulario F-1, con la finalidad de regularizar dicha situación y encontrarse habilitado para participar en el remate.

Vencido el plazo fijado en el cronograma para registrarse como postores, el secretario debe verificar la inscripción de postores, para lo cual se debe emitir un reporte de postores aptos. En este punto pueden suceder dos cosas: la primera es que no se haya registrado postor alguno, en cuyo caso, el secretario debe comunicar al juez del proceso adjuntando el reporte respectivo, a fin de que éste declare desierto el remate y programe (a decir de la normativa) una nueva convocatoria, la misma que debe volver a registrarse en el aplicativo²¹. Lo segundo que puede ocurrir en este estadio, es que existan postores inscritos con lo cual nos bas-

²¹ Uno de los problemas (operativos) que tiene este sistema, es la falta de alertas para que los operadores (en este caso los secretarios) puedan estar pendientes de ciertos actos, como por ejemplo en éste caso, del registro de postores. Como quiera que no existe aún esta alerta, no es sino hasta la fecha misma del remate que el sistema automáticamente lo declara desierto. Por otro lado, no consideramos apropiada que la ley establezca que si se declara desierto el remate por falta de postores, el juez (oficiosamente) debe convocar a nueva fecha, pues podrían existir nuevos gravámenes inscritos y se requiere (previa a la convocatoria) un nuevo certificado de gravámenes o una copia literal de la partida a fin de evitar perjudicar a terceros.

taría con esperar el inicio de la siguiente etapa, denominada del “desarrollo” del remate.

Luego sigue la *etapa de desarrollo*. Llegado el día de la presentación de ofertas los postores usuarios ingresan al aplicativo y presentan sus ofertas, durante el lapso de veinticuatro (24) horas, lapso durante el cual se lanzan las ofertas y, eventualmente, mejorarlas. El remate se inicia a las 12 horas del día programado y culmina a las 12 horas del día calendario siguiente²².

Algo que no aparece, ni en el Código, ni en la Ley y mucho menos en el Reglamento, y es importante mencionarlo, es que se ha programado el sistema para que existan *importes mínimos de puja*. En efecto, el sistema sólo permite, y es importante saberlo, una oferta mínima de puja equivalente al 0.5% del valor de la base. Por ejemplo: si el precio-base es de US\$ 70,000 la oferta mínima de puja no puede ser menor a US\$ 350.

Durante las veinticuatro horas que dura el remate, cualquiera, esto es, sin ser usuarios postores registrados, puede seguir las ofertas y mejoras que los postores lanzan durante todo el remate. Lo que no es posible saber es quienes están participando, pues sólo se les identifica con el nombre de usuario que consignaron cuando se registraron. Este sistema registra únicamente las últimas tres mejores ofertas propuestas.

Vencido el plazo, la oferta mayor será la ganadora y el sistema enviará un correo en este sentido:

²² Un punto a considerar, y que se nos han comentado los encargados del REM@JU, es que si un postor digita una oferta en el último momento, el sistema en forma aleatoria extenderá por unos minutos adicionales el plazo de vencimiento, teniendo la posibilidad otro usuario postor de mejorar la oferta lanzada en el “último minuto”.

Estimado (a) [...]: Usted es el (la) ganador (a) del Remate N° [...] por el valor de [...] Soles, tiene hasta el día [...] para pagar el saldo del inmueble con dirección [...]. Atte. Rem@ju²³.

Con ello, y conforme al cronograma, el postor ganador tiene tres días hábiles para cumplir con pagar el saldo de precio. Sin embargo, un problema operativo es que el sistema no reconoce – como forma de pago– la compensación y como consecuencia de ello no puede expedir el Certificado de Postor Ganador. Nos explicamos: si el ejecutante es el postor ganador y pretende compensar la adjudicación con su crédito, el sistema no lo reconoce, obligándolo a solicitar previamente al juez la declaración de compensación y consecuentemente que se oficie a la Gerencia de Informática de la Corte Superior de Justicia de Lima para que no quede inhabilitado de participar en otros remates, debiendo el juzgado, en este caso específico, expedir directamente el Certificado Digital de Postor Ganador.

Si el postor ganador no cumple con el pago del saldo de precio dentro del plazo de tres días hábiles, automáticamente el sistema procede a inhabilitarlo (conforme a la Ley por un año sin participar en ningún remate electrónico), previa remisión de una notificación electrónica en este sentido:

Estimado [...]: Usted no canceló en el plazo establecido el resto del saldo correspondiente al Remate N° [...] en el cual quedó GANADOR, por tal motivo se le informa que según los términos y condi-

²³ Los usuarios postores no ganadores, deben solicitar al juez de la ejecución la devolución de su oblaje, el mismo que expedirá la orden judicial correspondiente. Sin embargo, se requiere “ajustar” este trámite, para hacer más atractiva esta nueva modalidad, considerando que los postores requiere en el breve plazo la devolución de su dinero. Si consideramos que en el remate presencial la devolución se produce inmediatamente después de terminado el acto público, en el remate electrónico hemos podido observar que los juzgados demoran (obviamente en aquellos remates en donde han participado varios postores) hasta 95 días (así, por ejemplo, en el remate N° 147). Demasiado tiempo para que un usuario postor recupere su dinero.

ciones aceptados por usted quedará inhabilitado para participar en otros remates por un año. Atte. REM@JU.

Si el postor ganador cumple con el pago dentro del plazo previsto, el sistema procederá a expedir y notificarlo por correo con el “Certificado de Postor Ganador” confirmando así que éste pagó el saldo de precio. En este caso, el secretario deberá de estar atento al sistema, pues expedido el certificado por el REM@JU, el Juez y Secretario deberán de expedir y firmar el “Certificado Digital de Postor Ganador” el cual será adjuntado al expediente y remitido – adicionalmente- al postor ganador a su casilla electrónica²⁴.

6.3. Nulidad de remate electrónico

El remedio de la “nulidad de remate” no es ajeno a la modalidad electrónica. Conforme lo establece la Ley N° 30229, la nulidad de remate se sanciona “únicamente” en los siguientes casos:

- a) Por estar el usuario postor ganador incurso en las restricciones establecidas en la ley (impedimentos para participar en remate); y,
- b) Por falta de pago del saldo de precio (que se declara inclusive de oficio).

²⁴ El Certificado Digital de Postor Ganador tiene la siguiente estructura: “En la ciudad de Lima, al día [...] del mes [...] de [...], llevado a cabo el remate público de un inmueble ubicado en [...], inscrito en la ficha registral N° [...] del Registro de Propiedad Inmueble. Se extiende el presente documento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 16 de la Ley 30229 a favor de [...] con RUC [...], con partida registral N° [...] representado por [...] con DNI [...] al haberse declarado como ganador del remate público en la Convocatoria N° [...], dispuesta por el [...] Juzgado Civil Comercial, mediante Res. N° [...], emitida en el Exp. [...] en los seguidos por [...] contra [...] sobre [...]; cumpliéndose con hacer efectivo el total del precio del bien puesto a remate, el cual asciende a [...], siendo la parte ejecutante el postor ganador, y la suma de la deuda puesta a cobro en el presente proceso [...] es superior al monto del precio del bien rematado [...], por lo que no corresponde pagar el saldo del remate”.

Sin embargo pese a lo señalado “expresamente” en la Ley, la Resolución Administrativa N° 211-2016-CE-PJ insinúa que también pueden aplicarse los supuestos (tradicionales) que regula el Código Procesal Civil.

Un tema que no queda claro en la judicatura, es la *oportunidad para formular la nulidad de remate*. Queda claro que ésta se propone a los tres (3) días, pero lo que no lo está es desde cuándo corre ese plazo. En un remate presencial, el plazo se computa desde la realización del acto mismo, sin embargo consideramos que dicha oportunidad no puede ser tomada como punto de inicio de la nulidad en esta modalidad electrónica. En efecto, si consideramos que uno de los supuestos para formular la nulidad constituye el “incumplimiento por el usuario postor ganador de las restricciones establecidas en la ley”, lo que sólo podría ser conocido por los terceros interesados y las partes del proceso una vez que se expida el Certificado Digital de Postor Ganador, mal se podría empezar a contabilizar el plazo para formular la nulidad desde una oportunidad (realización del remate electrónico) en donde no podemos conocer si el adjudicatario podía o no participar, por ignorar su identidad.

Esta etapa podría acelerarse si el sistema de remates publicitara la identidad del adjudicatario una vez terminado el acto de presentación de ofertas. Con ello, eliminaríamos un acto procesal adicional previo a la formulación de la nulidad de remate, y se asemejaría en la oportunidad al remate presencial.

Transcurrido el plazo de los tres días de notificado, sin que medie remedio alguno o desestimado el mismo, el juez ya se encuentra en condiciones de expedir el auto de transferencia, de conformidad con lo dispuesto por el art. 739 del Código Procesal Civil, continuando la ejecución a como nosotros ya la conocíamos.

6.4. Nuevas convocatorias

Si se declara desierto el remate por falta de postores, se procede a una segunda convocatoria (tan igual como en el remate presencial, con las mismas reglas de depreciación del precio base). Sin embargo un tema que surge en este acto, es que los juzgados comerciales exigen que “nuevamente” se declare “consentida” (por segunda vez) la resolución de convocatoria a nuevo remate. En sí resulta un despropósito, considerando que la “oposición” que se puede efectuar (y que se debió de realizar previo a la realización de la primera convocatoria) se orienta a cuestionar la “modalidad” del remate en sí. Al no haberse opuesto – en su oportunidad – todas las convocatorias a remate electrónico no requieren quedar “consentidas” para que puedan ser colgadas nuevamente en la web y continuar con el procedimiento establecido.

7. Primeras conclusiones luego de un año de remates electrónicos

A más de un año de la implementación del “sistema REM@JU”, podemos tener la certeza de que hemos progresado hacia la transparencia en los remates judiciales. Lejos de las “curiosas” y “desafortunadas” suspensiones de remate y demás “sorpresas” que ocurrían en los remates llevados por los martilleros públicos, el actual remate electrónico se ha independizado de este órgano de auxilio judicial y todos podemos ser testigos en la plataforma del REM@JU de las diversas posturas que los anónimos postores van formulando.

Igualmente se ha progresado en la reducción del tiempo y de los costos. Respecto al tiempo, a diferencia de lo que ocurría en la modalidad presencial, entre el señalamiento de remate electrónico a su realización, transcurre un lapso aproximado de dos meses y medio a tres meses. En cuanto a los costos, la publicación en la plataforma REM@JU es prácticamente gratuita, a diferencia del régimen anterior, en donde el costo de publicación en el Diario

Oficial promediaba, solo para una primera convocatoria, entre los 1500 a 1800 soles.

Sin embargo, no todo en el remate electrónico son flores.

A la fecha de redacción del presente trabajo se han publicado y llevado a cabo más 400 remates electrónicos. Muy pocos aún para llegar a conclusiones definitiva. Pero algunas cifras pueden ser ilustrativas:

- a) De los 426 remates culminados al 16 de diciembre de 2017, únicamente se adjudicaron los bienes en 66 oportunidades. Es decir, los remates culminaron exitosamente solo en el 15,5% de casos, un porcentaje de éxito relativamente bajo.
- b) De los 66 remates que culminaron con la adjudicación, en 30 de ellos (es decir, el 45,5% de veces) el adjudicatario fue el propio ejecutante, mientras que en el resto se adjudicaron a terceros postores.
- c) En los 66 remates adjudicados solo hubo puja entre postores en 18 oportunidades, esto es, en el 27,3% de casos, lo que significa que, sobre el total de remates convocados, solo en un 4,22% de casos hubo un auténtico remate con pujas.

Estos datos, ciertamente aún incipientes, nos revelan que la nueva modalidad del remate electrónico no está alcanzando sus metas. La poca concurrencia y el mínimo concurso de postores hacen que la idea de “mejorar” el producto de las adjudicaciones se vea aún lejos de cumplirse.

En tal sentido, la nueva herramienta requiere de mayor difusión, tanto a la colectividad para estimular la participación de más postores, como a los propios auxiliares de la administración de justicia, quienes aún no terminan de internalizar las bondades

de la nueva herramienta para el logro de la eficiencia del proceso de ejecución.

Los bajos promedios obtenidos a la fecha, pues, contradicen las intenciones de la correcta y efectiva tutela del crédito a la que apuntaba la introducción del remate electrónico, lo que implica un mayor compromiso de nuestros operadores judiciales para lograr el objetivo trazado.

Referencias

ALSINA, Hugo

1962 *Tratado de Derecho procesal civil*. Buenos Aires: Ediar.

CHIOVENDA, Giuseppe

1949 "Sobre la naturaleza jurídica de la expropiación forzada". En *Ensayos de derecho procesal civil*. Traducción de Santiago Sentís Melendo. Tomo III. Buenos Aires: Ejea.

FALCÓN, Enrique

2006 *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Tomo V. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores.

FENOCHIETTO, Carlos Eduardo y Ronald ARAZI

1987 *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado*. Tomo III, Buenos Aires: Astrea.

PALACIO, Lino Enrique

2011 *Derecho Procesal Civil*, T.VII, Buenos Aires: Ed. Abeledo-Perrot.

MICHELI, Gian Antonio

1970 *Curso de Derecho Procesal Civil*. Tomo III. Buenos Aires: Ejea.

MONTERO AROCA, Juan, y José FLORS MATÍES

2013 *Tratado de Proceso de Ejecución Civil*. Tomo II. Valencia: Tirant lo Blanch.

MONROY GALVEZ, Juan

2007 *Teoría general del proceso*, Lima: Palestra.

Revista de la Maestría en Derecho Procesal

ISSN 2072-7976

<http://revistas.pucp.edu.pe/derechoprocesal>

**Correo electrónico:
revista.derechoprocesal@pucp.pe**