

# La subasta de modo bilingüe

por el **Martillero Público Sergio Viaggio**

Ante la posible presencia de un interesado de origen extranjero en una subasta, el traductor público cobra un fundamental protagonismo para garantizarle a este posible comprador la transparencia idiomática de los actos en los que participa.

El objetivo de este trabajo es poder transmitir los conceptos más importantes referidos a las subastas o remates de bienes muebles e inmuebles, dándole mayor dedicación a los remates de bienes inmuebles en subastas judiciales. Se cita la legislación que regula la práctica profesional de los peritos, de los peritos martilleros, el código de procedimientos y cierta jurisprudencia.

Es importante destacar que este tema puede resultar de mucha utilidad a los Traductores Públicos, puesto que los remates o subastas son actos públicos en los cuales pueden participar personas extranjeras (se debe constituir domicilio en el radio del juzgado), personalmente o por intermedio de mandatarios, los cuales pueden hacerse presentes con un interés originado por algún negocio comercial. A manera de ejemplo, supongamos que llega a remate, derivado de una ejecución hipotecaria o una quiebra, una bodega en Mendoza o una curtiembre en La Rioja o un edificio corporativo en Puerto Madero, etc. Es lógico pensar que ante la importancia de la inversión, estas personas de origen extranjero se encontraran requiriendo no só-

lo de asesoramiento letrado local, sino también, del traductor público o intérprete que explicara las implicancias del negocio en su lengua natal. Recordando que las subastas son un sistema de ventas que implica vender en un acto público un bien al que ofrece más, se procedió a clasificarlas en los distintos tipos: Oficial, Particular y Judicial. La subasta tiene las siguientes características: es un acto público, oneroso, lleva boleto de compraventa, requiere publicidad previa y en la mayoría de los casos requiere aprobación posterior de quien la ordenó. ¿Qué se puede subastar?: bienes muebles, inmuebles, semovientes, títulos y acciones, y todo lo que sea posible de valor dinerario y que se encuentre dentro del comercio.

**Subasta judicial:** Es ordenada por autoridad judicial y es consecuencia de: juicio ejecutivo, división de condominio, realización de bienes de una quiebra. Partes que intervienen: actor o acreedor, demandado o deudor, autoridades del Juzgado, letrados de partes, peritos, asesoría pericial, oficiales notificadores y de justicia; y en caso de quiebras debemos citar: fallido (deudor), enajenador (martillero o entidad financiera), sín-

dico (administrador de bienes). Luego de explicar los distintos pasos de la subasta: etapa previa, desarrollo de la subasta y obligaciones del martillero luego de realizada ésta (documentación), surge la inquietud: ¿Qué puede pasar con la subasta? Puede presentarse un: **a)** remate exitoso, **b)** remate fracasado (por falta de postores), **c)** remate suspendido (por orden judicial), **d)** remate nulo (causas varias). Se ha explicado el desarrollo de la subasta, desde el inicio con la lectura del edicto, hasta la confección del boleto de compraventa con el oferente que realizó la mayor oferta. Se enumeraron los contenidos infaltables en todo boleto de compraventa, como ser la identificación del inmueble, del martillero, del comprador, precio obtenido, seña, etcétera.

En este proceso surgen los **Modos anormales de terminación del proceso**, como por ejemplo: **el desistimiento**, que es la facultad que tiene la parte que inició la demanda de retirarla; **las costas**, son los gastos del juicio hasta ese momento; **la transacción**, es el acuerdo a que arriban las partes; **el allanamiento**, cuando el demandado puede aceptar que es justo el reclamo que se le efectúa.



**Sergio Viaggio**

Martillero y corredor público. Actúa como perito martillero y perito tasador, en el departamento judicial de San Isidro, en los fueros civil y comercial; y de familia. Enajenador designado en quiebras varias. Matriculado en el colegio de martilleros y corretores públicos del departamento judicial de San Isidro. Desde el año 2003, es propietario de la inmobiliaria *Cenderelli propiedades*, en plaza desde 1980 y de reconocida trayectoria en zona norte del Gran Buenos Aires.