

Preguntas Frecuentes:  
Previo a un Remate Judicial

**1. ¿Cuál es la hora, el día y el lugar del remate?**

El próximo **miércoles 8 de noviembre de 2023 a las 13:30 hs.** en la ANRTCI Uruguay 826 esq. Florida - MONTEVIDEO. Habrá una bandera con el letrero "HOY REMATE" señalando el lugar.

---

**2. ¿En qué moneda se remata y qué base tiene?**

La subasta será en pesos uruguayos, sin base.

---

**3. Condiciones y Detalles del Remate**

¿Cuáles son las condiciones de un remate judicial?

Las condiciones están especificadas en la publicación del edicto. Para más detalles, consulte el expediente Jzdo. Letrado de Familia de 1ª Instancia en 1º Turno y vea el expediente.

Por cualquier duda de carácter jurídico notarial se sugiere consultar a su letrado de confianza.

---

**4. ¿Qué deudas se descuentan del precio?**

Se descuentan la Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Primaria. Se rige por el CGP, Artículo 387.2 literal h.

---

**Procedimiento y Pago**

**5. ¿De cuánto debe ser la letra si desconozco el precio final?**

- Recomendamos llevar una letra que represente al menos el 20% del precio que desea ofertar, independiente a que el Edicto diga que la seña es el 10% ya que así usted puede estar más tranquilo/a ofertando.

**6. ¿Qué sucede si mi letra es mayor a la seña que debo entregar?**

El exceso quedará como adelanto del precio y será registrado en el acta de remate.

**7. ¿Qué pasa si se vende por un monto superior y la letra que traje no cubre?**

Se retendrá la seña y a su vez el rematador previa autorización de quien preside el remate (Alguacil) lo acompañará a su banco para completar el monto. Si la seña no excede 1.000.000 de UI, podrá ser completada en efectivo, o podrá hacer un complemento con transferencia electrónica.

#### **8. ¿La seña se puede aportar con transferencia?**

Este punto es a criterio íntegro del rematador ya que es quien dirige la subasta, en nuestro caso se acepta transferencia solo de banco SCOTIABANK / o HSBC / ya que se acreditan en el momento.

---

#### **9. ¿Qué plazo tengo para pagar el saldo del precio del remate?**

Dispone de 20 días corridos a partir del siguiente día hábil tras la notificación del auto aprobatorio del remate.

---

#### **10. ¿Cómo procedo para adquirir el bien luego de la subasta?**

Tras completar el pago, el escribano designado gestionará la escrituración judicial. Una vez cumplida esta etapa, podrá reclamar la entrega del bien.

(Art. 396 del Código General del Proceso.) Artículo 396 (Art. 396 del Código General del Proceso.) Entrega de la cosa. - Quien adquiera un inmueble en un remate judicial, podrá reclamar su entrega y desocupación por el procedimiento de entrega de la cosa, cualquiera sea el sujeto pasivo (artículo 364), sin perjuicio de la entrega anticipada prevista en el artículo 388.2.

En este proceso no se podrán oponer más excepciones que las que surjan de derechos que provengan de actos jurídicos debidamente registrados o se puedan probar documentalmente, si dicha documentación tuviera fecha cierta anterior al embargo.

Sólo serán apelables la providencia inicial desestimatoria de la pretensión y la sentencia definitiva.

También lo será la sentencia interlocutoria que rechace las excepciones por inadmisibles, sin efecto suspensivo. Al ejecutado no se le admitirá excepción alguna y la providencia que así lo disponga será irrecurrible.

---

#### **11. ¿Métodos de pago autorizados?**

Si el monto total supera 1.000.000 U.I., se hará efectivo mediante LETRA DE CAMBIO, CHEQUE CERTIFICADO o TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA.

---

## 12. ¿Qué sucede con las deudas del BPS, si las hubiere?

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

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

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

Al respecto tanto una sentencia del Tribunal de Apelaciones en lo civil de 7mo turno (Nro. 13/95) como una resolución de la Asesoría Tributaria de Recaudación del BPS del 28/07/94 y la reciente posición de la Comisión de Derecho Tributario de la Asociación de Escribanos del Uruguay publicada en la revista de la AEU T.88 (Nros. 7-12, Julio a diciembre de 2002) son unánimes en afirmar que como consecuencia de ejecuciones forzadas judiciales no se mantiene el derecho real por la deuda de aportes impagos al BPS. Posición que nosotros también sustentamos, en el entendido que no solo no se mantiene el derecho real, sino que también se libera al adquirente en remate de toda responsabilidad respecto de las deudas del propietario anterior. Cabe agregar que sobre fines del año 2005 en conferencia dictada en la ANRTCI por el director actual (Sr. Ernesto Murro) y un abogado del depto. Jurídico específicamente se les planteo el tema en cuestión y la respuesta coincidió en un todo con la posición sustentada en el párrafo anterior.



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