ÍNDICE

Presentación 13

I. *Generalidades* 15
II. *Concepto* 17
III. *Ley aplicable* 19
IV. *El martillero* 20
1. Nombramiento 20
2. Carácter de inviste 21
3. Anticipo para gastos 23
4. Notificación 24
5. Facultades 25
6. Responsabilidad 26
7. Remoción 26
8. Gastos del remate 27
8.1. Gastos a cargo del martillero 27
8.2. Gastos que no están a cargo del martillero 29
8.3. Rendición de cuentas 31
9. Comisión 31
9.1. Generalidades 31
9.2. Suspensión o fracaso de la subasta ... 33
9.2.1. Procedencia del pago de la comisión 33
9.2.2. Improcedencia del pago de la comisión 36

V. *Objeto del remate* 37
1. Derechos y obligaciones 37
1.1. Generalidades 37
1.2. Requisitos para su procedencia 39
1.2.1. En general 39
1.2.2. Derechos sobre inmuebles 40
1.2.2.1. Generalidades 40

1.2.2.2. Venta del inmueble embargado 40
1.2.2.3. Venta del inmueble hipotecado 41
1.2.2.4. Venta del inmueble en condominio 42
1.2.2.5. Subasta fraccionada del inmueble 44
1.2.2.6. Delimitación del terreno . 44
1.2.2.7. Informes sobre las condiciones dominiales y el estado de ocupación del inmueble 45
1.2.2.8. Verificación del estado de ocupación 47
1.2.2.9. Deudas del inmueble .. 48
1.2.3. Bienes muebles registrables 52
1.2.4. Bienes muebles 53
1.2.5. Bienes que se transmiten *mortis causae* 54
2. Improcedencia del remate 55
VI. *Publicidad del remate* 56
1. Publicación por edictos 56
1.1. Generalidades 56
1.2. Defectos de la publicidad 58
1.3. Omisión de la publicación de edictos .. 61
2. Publicidad mediante carteles o banderas ... 62
3. Gastos propagandísticos 63
VII. *Compra por comisión* 64
VIII. *Regularidad del acto* 66
IX. *Comunicación a los jueces embargantes e inhibientes* 66
X. *Citación de los acreedores* 67
1. Generalidades 67
2. Finalidad de la citación 70
3. Lugar de la citación 71
4. Omisión de la citación 71
XI. *Tasación* 73
1. Generalidades 73
2. Base de la subasta 73
3. Subasta sin base 76
4. Constitución de domicilio por el adjudicatario 78

XII. *Nulidad de la subasta* 78
1. Generalidades 78
2. Ley aplicable 83
3. Partes intervinientes en el incidente 85
4. Oportunidad para plantear la nulida de la subasta 87
5. Facultades del juez 89
6. Criterio restrictivo 90
7. Efectos de la nulidad de la subasta 95
8. Causales de nulidad de la subasta 96
8.1. Generalidades 96
8.2. Procedencia de la nulidad 96
8.3. Improcedencia de la nulidad 101
XIII. *Suspensión de la subasta* 114
XIV. *Nueva subasta* 114
1. Generalidades 114
2. Fecha de la nueva subasta 115
3. Efectos 116
XV. *Medidas cautelares* 118
1. Generalidades 118
2. Levantamiento de las medidas cautelares ... 118
XVI. *Pago del precio* 121
1. Generalidades 121
2. Compensación del pago de la seña o del precio 126
3. Indisponibilidad del precio solicitado por el comprador 126
4. Plazo para depositar el saldo del precio 131
5. Suspensión del plazo para depositar el saldo del precio 134
6. Cumplimiento oportuno 135
7. Incumplimiento 137
7.1. Generalidades 137
7.2. Efectos el incumplimiento 137
7.2.1. Generalidades 137
7.2.2. Intereses 138
7.2.3. Reajuste del saldo de precio 139
7.2.3.1. Procedencia 139
7.2.3.2. Improcedencia 140
7.2.4. Desagio del saldo de precio 141
8. Privilegios 141

9. Deudas por expensas comunes 142
10. Intereses devengados por el saldo de precio . 145
11. Seña 145
XVII. *Perfeccionamiento de la venta* 145
1. Generalidades 145
2. Entrega de la cosa 149
3. Posesión 149
4. Título de propiedad 150
4.1. Generalidades 150
4.2. Escritura de protocolización 152
4.2.1. Generalidades 152
4.2.2. Plazo para escriturar 156
4.3. Inscripción del título en el Registro de la Propiedad 156
4.4. Inscripción del título de los bienes muebles registrables 158
XVIII. *Desocupación del bien subastado* 160
XIX. *Aprobación de la subasta* 165
XX. *Sobreseimiento del juicio* 166

Índice analítico 169

ADLA