

ÍNDICE

<i>Propósitos a la segunda edición</i>	15
I. Generalidades	17
1. <i>Ámbito de aplicación</i>	19
2. <i>Un sistema mixto</i>	21
3. <i>Los pactos permitidos en materia hipotecaria por el Código Civil y Comercial de la Nación</i>	22
4. <i>Ejecuciones administrativas</i>	22
4.1. Banco de la Nación Argentina	22
4.2. Banco de la Provincia de Buenos Aires	23
4.3. Banco Hipotecario	23
5. <i>Autorización por vía de regulación de fondo</i>	24
6. <i>Otras convenciones corrientes en las convenciones hipotecarias</i>	24
7. <i>Breve noticia sobre las letras hipotecarias cartulares. Endoso. Emisión de cupones. Letras hipotecarias escriturales</i>	25
8. <i>Carácter facultativo de la ejecución extrajudicial</i>	31
9. <i>Cuestión de competencia territorial</i>	32

10. <i>Tasa de justicia a tributar en el ámbito nacional. Criterios interpretativos.</i>	35
10.1. Existencia de monto determinado	35
10.2. Tasa por monto indeterminado	37
10.3. La cuestión en la actualidad.	38
11. <i>Planteos sobre la inconstitucionalidad de la ley 24.441</i>	39
11.1. La finalidad del procedimiento de ejecución extrajudicial	40
11.2. La limitación de defensas.	42
11.3. La venta extrajudicial	42
11.4. La pérdida anticipada de la tenencia	44
12. <i>Análisis constitucional a través de un precedente de la provincia de Buenos Aires</i>	45
13. <i>El valor del pacto de ejecución extrajudicial. La doctrina de los actos propios</i>	48
14. <i>Perspectivas del recurso de inaplicabilidad de la ley</i>	49
15. <i>Caducidad de la instancia</i>	50
15.1. Nuestra opinión	50
15.2. Tesis por su procedencia	53
16. <i>Algunas consideraciones acerca de los planteos de caducidad en la jurisprudencia.</i>	53
16.1. Revocación de la caducidad de oficio	54
II. <i>Plataforma instrumental</i>	55
1. <i>Supuesto legal del plazo en beneficio del deudor</i>	57
2. <i>La cuestión relativa a la intimación fehaciente</i>	58
2.1. Intimación por carta documento. Elementos que la componen. Prueba.	60
2.2. Intimación por acta notarial.	61

3. <i>Imposibilidad de cumplir con la intimación extrajudicial. Notificación judicial supletoria</i>	62
4. <i>La alternativa de la ejecución judicial</i>	63
5. <i>La intimación extrajudicial de pago y el tercer poseedor</i>	64
6. <i>La intervención del tercero que paga</i>	65
7. <i>Los términos</i>	66
8. <i>Contenido de la intimación</i>	67
9. <i>Intimación previa incumplida. Alternativas</i>	68
10. <i>Falta de intimación al deudor</i>	69
11. <i>Falta de intimación completa</i>	69
12. <i>La subsanación del defecto de la notificación prevista en el art. 53 de la ley 24.441</i>	70
13. <i>Renuncia anticipada a la intimación extrajudicial previa</i>	71
14. <i>Finalidad</i>	72
III. Intervención judicial	73
1. <i>Presentación ante el juez</i>	76
2. <i>La importancia del título del acreedor hipotecario</i>	81
3. <i>El traslado del art. 54</i>	82
4. <i>La verificación del estado físico y de ocupación</i>	83
5. <i>La posibilidad de la intervención de un oficial de justicia</i>	84
6. <i>El escribano. Propuesta y aceptación del cargo</i>	86
7. <i>El escribano y la jurisdicción</i>	87
8. <i>Constatación e intimación</i>	89
9. <i>Posible accionar de terceros ocupantes</i>	90

10. <i>Caso de la ejecución ante un propietario no deudor</i>	91
11. <i>El lanzamiento es facultativo</i>	93
12. <i>El plazo para desocupar y su cómputo</i>	93
13. <i>Desocupación y tenencia</i>	94
14. <i>Defensas</i>	95
15. <i>La ausencia de defensas y la recurribilidad de continuar el trámite</i>	96
16. <i>Contornos funcionales de las defensas enunciadas</i>	97
17. <i>Falta de cumplimiento de la intimación</i>	98
18. <i>¿Debe dictarse sentencia?</i>	98
19. <i>¿Debe trabarse embargo?</i>	100
19.1. <i>Cuestiones sobre la preferencia para el remate</i>	101
19.2. <i>Cuestiones sobre la posibilidad de alegar la inembargabilidad</i>	101
IV. <i>Actuación extrajudicial del acreedor</i>	105
1. <i>Legitimación del acreedor</i>	107
2. <i>Informe registral</i>	108
3. <i>Informe registral con dominio a nombre de un tercero</i>	109
4. <i>Informe registral. Bien ganancial</i>	110
5. <i>Título de propiedad</i>	111
6. <i>Liquidación de deudas del inmueble</i>	112
7. <i>Algo más sobre la liquidación y cancelación de las deudas informadas</i>	113

8. <i>Incidencia del Código Civil y Comercial de la Nación a las deudas de impuestos, tasas y contribuciones</i>	114
9. <i>Liquidación de deudas del inmueble. Apercibimiento. Caso del acreedor embargante.</i>	116
10. <i>Planteos con causa en los informes presentados</i>	117
11. <i>Límites a la eventual ejecución extrajudicial</i>	118
12. <i>Propuesta para la anotación del trámite en el Registro de la Propiedad Inmueble</i>	119
13. <i>Caso de la subasta dispuesta en otro juicio</i>	121
14. <i>Panorama fáctico.</i>	122
15. <i>Trámites previos</i>	123
16. <i>Edictos, diarios y días</i>	124
17. <i>La presencia notarial y el acta circunstanciada</i>	126
18. <i>Contenido mínimo de los edictos.</i>	127
19. <i>La base de la subasta</i>	127
20. <i>Base de la subasta cuando se ejecuta un cupón</i>	129
21. <i>Notificación expresa a otros titulares</i>	130
22. <i>Consecuencias de la notificación irregular</i>	131
23. <i>La citación de otros titulares de derechos reales y acreedores por medidas cautelares. Paralelo entre la ejecución judicial y la extrajudicial</i>	132
24. <i>La anticipación de la notificación</i>	133
V. <i>Liquidación judicial y extrajudicial</i>	135
1. <i>Cuentas a rendir y legitimados para reclamarlas</i>	137
2. <i>Base para la regulación de honorarios</i>	139
3. <i>Una explicación para el particular régimen de las costas.</i>	140

4. Liquidación de gastos	141
4.1. Rubros	141
4.2. Gastos comprendidos en limitación del 3% ..	141
5. El IVA en las transmisiones en subasta	142
6. Los honorarios cuando el deudor está concursado	142
7. Subasta fracasada	143
8. Adjudicación directa del bien al ejecutante	144
9. La compensación. Cuestiones generales aplicables a la subasta judicial	147
10. Peculiaridades de la compensación en la vía extra-judicial	149
11. Analogía con el supuesto del postor remiso	150
12. Supuesto en el que el comprador pretende compensar parte del precio de la venta con su crédito ...	152
13. La adquisición del bien mediante la subasta extra-judicial	155
14. La adquisición del derecho real	156
15. Aspectos relevantes en torno al pago del precio ..	156
15.1. Pago directo al acreedor	157
15.2. Pago si el acreedor no fuera titular de la totalidad del crédito, o el crédito del acreedor estuviera embargado	157
16. Plazo para efectivizar el pago	159
17. El derecho a la comisión. Cuestiones generales. La falsa comisión. El supuesto de los remates no realizados	159
18. Descuento de la comisión	160
19. Trámite posterior	161
20. La tradición del inmueble	161
21. Un mecanismo útil: la responsabilidad por las deudas	162

22. Protocolización de las actuaciones	163
23. ¿Es la protocolización la única forma de instrumentar una adquisición?	164
24. Levantamiento de medidas cautelares y cancelación del gravamen	166
25. Cuestiones vinculadas con la inscripción registral	167
26. Noción preliminar (art. 64, ley 24.441)	169
27. Las defensas. Consideraciones por su limitado número	170
28. Renuncia anticipada a la oposición de defensas	170
29. Prescripción	171
30. Defensa. Ausencia de mora	171
31. Defensa de falta de mora ante la realización por un tercero.	172
32. La cuestión en el orden concursal	173
33. Defensa. Ausencia de mora y juicio de consignación	174
34. Defensa. Falta de intimación de pago	176
35. Defensa. Falta de intimación de pago e intimación defectuosa	177
36. Defensa. Ejecución especial no convenida	178
37. Defensa. Vicios graves de publicidad	179
38. Trámite	180
39. Apelación	181
40. Supuesto de la nulidad	181
41. Ejecución extrajudicial del concursado	182
41.1. La apertura del proceso universal y sus consecuencias	182
41.2. La cuestión de competencia	182

41.3. Reglas aplicables frente al concurso del ejecutado	184
42. El caso del rechazo de la verificación	186
43. Supuestos de suspensión del trámite con causa en la Ley de Concursos	187
44. Remisiones	189
VI. Régimen específico de la responsabilidad civil, penal y administrativa	191
1. Impugnación del procedimiento extrajudicial cumplido	193
2. Diferencias con otros sistemas	194
3. El trámite	194
4. Impugnación. Supuestos	195
5. Responsabilidad civil, penal y administrativa del acreedor	197
6. Breve referencia sobre el sobreseimiento en el régimen de la subasta judicial	199
7. El sobreseimiento en la ejecución especial. Plazo y monto	200
VII. Algunos comentarios sobre la Ley 27.271 de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda - “Casa de Ahorro”	203
Ley 27.271	205
Bibliografía consultada	221