

CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 350-P-CPJP-YG

FECHA: 28 DE JULIO DE 2022

MATERIA: CIVIL

TEMA: DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR ADJUDICADO EN EL REMATE EN LA OFERTA DE PAGO A PLAZOS

CONSULTA:

Sobre las consecuencias de orden legal que tendría cuando el adjudicatario en remate que presentó su oferta a plazos deje de pagar alguna de las cuotas.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 29 DE DICIEMBRE DE 2022

NO. OFICIO: 1902-2022-P-CNJ

RESPUESTA A LA CONSULTA. -

BASE LEGAL:

Código Orgánico General de Procesos:

Art. 401.- Formas de pago. Las formas de pago de las posturas son las siguientes:

1. Al contado.
2. A plazo.

En el remate de bienes inmuebles no se admitirán posturas en que se fije plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate, ni las que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas.

La cosa rematada, si es bien inmueble, quedará en todo caso, hipotecada por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de la propiedad. Del mismo modo, la prenda se conservará en poder de la o del acreedor prendario, mientras se cancele el precio del remate. (...).

Art. 407.- Auto de adjudicación. Dentro del término de diez días de ejecutoriado el auto de calificación de posturas, a la o al postor preferente consignará el valor ofrecido de contado, hecho lo cual, la o el juzgador emitirá el auto de adjudicación que contendrá:

1. Los nombres y apellidos completos, cédula de identidad o pasaporte, estado civil, de la o del deudor y de la o del postor al que se adjudicó el bien.
2. La individualización del bien rematado con sus antecedentes de dominio y registrales, si es del caso.
3. El precio por el que se haya rematado.
4. La cancelación de todos los gravámenes inscritos con anterioridad a su adjudicación.
5. Los demás datos que la o el juzgador considere necesarios.

Los gastos e impuestos que genere la transferencia de dominio se pagarán con el producto del remate.

La o el juzgador dispondrá que una vez ejecutoriado el auto de adjudicación se proceda a la devolución de los valores correspondientes a las posturas no aceptadas.

Si la cosa rematada es inmueble quedará hipotecada, por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de propiedad. Del mismo modo, la prenda se conservará en poder del acreedor prendario mientras se cancela el precio del remate.

Art. 412.- Pago a la o al acreedor. De la cantidad que se consigne por el precio de la cosa rematada, se pagará a la o al acreedor inmediatamente los valores que se le adeuden en concepto del principal de su crédito, intereses, indemnizaciones y costas. El sobrante se entregará a la o al deudor, salvo que la o el juzgador haya ordenado su retención, a solicitud de otro juez.

ANALISIS:

El artículo 401 del Código Orgánico General de Procesos establece que las posturas se podrán ofertar de contado o a plazos; en este segundo caso, determina que se admitirán ofertas de pago a plazo por hasta cinco años, que los intereses se paguen por adelantado anualmente, y además que en garantía el bien inmueble quedará hipotecado.

En este caso la obligación original se extingue, al menos en parte, en virtud del remate, pero como la oferta es a plazos, el acreedor debe necesariamente esperar a que se vayan cumplimiento cada una de las cuotas de pago hasta alcanzar la cancelación total de su acreencia, por lo que en realidad se genera una segunda obligación, teniendo como partes al acreedor de la obligación principal y como deudor al adjudicatario en el remate.

Si el nuevo deudor adjudicatario, incurre en mora en el pago de alguna de las cuotas de su obligación, al existir la garantía hipotecaria, el auto de adjudicación que debe contener los términos de pago de la oferta y las consecuencias por su incumplimiento, constituye título de ejecución, conforme lo previsto en el artículo 363.10 del COGEP. Por lo tanto, lo que se deberá iniciar es un nuevo proceso de ejecución, empezando por

hacer una liquidación de la deuda, en especial si existen pagos parciales, auto de pago, embargo, convocatoria a audiencia de ejecución, etc., de acuerdo al procedimiento de ejecución establecido en los artículos 370 y siguientes del COGEP.

En este caso no se configura la quiebra del remate, que es una figura procesal diferente, ya que aquella ocurre cuando la oferta se hace de contado, y el oferente adjudicado no consigna el valor total de su oferta, en este caso, pierde la garantía del 10% de su oferta, y se debe llamar a la persona que presentó la siguiente oferta en el orden de prelación; en consecuencia, no existe forma de aplicar el artículo 408 del COGEP.

ABSOLUCIÓN:

En caso de incumplimiento de la oferta de pago a plazos del deudor adjudicado en el remate, el acreedor deberá iniciar un nuevo proceso de ejecución de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 370 y siguientes del COGEP.