



Capítulo V

Ejecución forzada

Subcapítulo 1

Disposiciones Generales

Formas.-

Artículo 725.- La ejecución forzada de los bienes afectados se realiza en las siguientes

formas:

1. Remate; y
2. Adjudicación.

Intervención de otro acreedor.-

Artículo 726.- Un acreedor no ejecutante que tiene afectado el mismo bien, puede intervenir en el proceso antes de su ejecución forzada. Sus derechos dependen de la naturaleza y estado de su crédito.

Si su intervención es posterior, sólo tiene derecho al remanente, si lo hubiere.

Conclusión de la ejecución forzada.-

Artículo 727.- La ejecución forzada concluye cuando se hace pago íntegro al ejecutante con el producto del remate o con la adjudicación, o si antes el ejecutado paga íntegramente la obligación e intereses exigidos y las costas y costos del proceso.

Subcapítulo 2

Remate

CONCORDANCIAS: R.A. N° 167-2005-CED-CSJLI-PJ ("Manual de Procedimiento de Remates de Bienes Muebles e Inmuebles dentro de la Corte Superior de Justicia de Lima")

Tasación.-

Artículo 728.- Una vez firme la resolución judicial que ordena llevar adelante la ejecución, el Juez dispondrá la tasación de los bienes a ser rematados.

El auto que ordena la tasación contiene:

1. El nombramiento de dos peritos; y
2. El plazo dentro del cual, luego de su aceptación, deben presentar su dictamen, bajo apercibimiento de subrogación y multa, la que no será mayor de cuatro Unidades de Referencia Procesal.

Tasación convencional.-

Artículo 729.- No es necesaria la tasación si las partes han convenido el valor del bien o su valor especial para el caso de ejecución forzada. Sin embargo, el Juez puede, de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado.

Su decisión es inimpugnable.

Tampoco es necesaria la tasación cuando el bien afectado es dinero o tiene cotización en el mercado de valores o equivalente. En este último caso, el Juez nombrará a un agente de bolsa o corredor de valores para que los venda.



Observación y aprobación.-

Artículo 730.- La tasación será puesta en conocimiento de los interesados por tres días, plazo en el que pueden formular observaciones. Vencido el plazo, el Juez aprueba o desaprueba la tasación. Si la desaprueba, ordenará se realice nuevamente, optando entre los mismos peritos u otros.

El auto que desaprueba la tasación es inimpugnable.

Convocatoria.-

Artículo 731.- Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate fijando día y hora y nombrando al funcionario que lo efectuará, de ser el caso.

El remate de inmueble lo efectuará el Juez en el local del Juzgado; y el de mueble lo hará un martillero público en el lugar en que se encuentre el bien.

Excepcionalmente, por las circunstancias del caso, el Juez, de oficio o a pedido de parte, puede efectuar el remate del mueble, fijando el lugar de su realización. Si el mueble se encuentra fuera de su competencia territorial, puede comisionar al del lugar para tal efecto. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 28371, publicada el 30 octubre 2004, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 731.- Convocatoria

Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate nombrando al Martillero que lo designará en orden y número correlativo del Registro de Martilleros Judiciales de cada Corte, facultándolo para que señale lugar, día y hora.

La subasta de inmuebles y muebles la efectuará un Martillero Público hábil; la de inmueble en el local del Juzgado; y la de mueble en el lugar en que se encuentre el bien.

Excepcionalmente y a falta de Martillero Público hábil en la localidad donde se convoque la subasta, el Juez puede efectuar la subasta de inmueble o mueble fijando el lugar de su realización. Si el mueble se encontrara fuera de su competencia territorial, puede comisionar al del lugar para tal efecto". (*)

(*) Artículo modificado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30229, publicada el 12 julio 2014, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 731. Convocatoria

Aprobada la tasación o siendo innecesaria esta, el Juez convocará a remate. El remate o la subasta de bienes muebles e inmuebles se efectúan por medio del Remate Judicial Electrónico (REM@JU) si no existe oposición de ninguna de las partes o de terceros legitimados de ser el caso, conforme con la ley especial sobre la materia.

En los demás casos, el remate público es realizado por martillero público hábil.

Excepcionalmente y a falta de martillero público hábil en la localidad donde se convoque la subasta, el juez puede efectuar la subasta de inmueble o mueble fijando el lugar de su realización. Si el bien mueble se encontrara fuera de su competencia territorial, puede comisionar al del lugar para tal efecto."

CONCORDANCIAS: R.A. N° 019-2005-P-CSJL-PJ

Anexo D.S.N° 003-2015-JUS, Art. 13 (Procedencia del Remate de bienes a través del REM@JU)

Retribución del martillero.-

Artículo 732.- El Juez fijará la retribución del martillero público atendiendo a la naturaleza y complejidad de la labor que haya desplegado. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 28371, publicada el 30 octubre 2004, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 732.- Retribución del Martillero



El Juez fijará los honorarios del Martillero Público de acuerdo al arancel establecido en el reglamento de la Ley del Martillero Público. En el caso de subastarse el bien, serán de cargo del comprador del bien.”(*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único del Decreto Legislativo N° 1069, publicado el 28 junio 2008, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 732.- Retribución del martillero

El Juez fijará los honorarios del Martillero Público de acuerdo al arancel establecido en el reglamento de la Ley del Martillero público. En el caso de subastarse el bien, serán de cargo del comprador del bien.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Juez puede regular sus alcances atendiendo a su participación y/ o intervención en el remate del bien y demás incidencias de la ejecución, conforme al Título XV de este Código."

Publicidad.-

Artículo 733.- La convocatoria se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate

por tres días tratándose de muebles y seis si son inmuebles.

Si los bienes se encuentran fuera de la competencia territorial del Juez de la ejecución, la publicación se hará, además, en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la localidad donde estos se encuentren. A falta de diario, la convocatoria se publicará a través de cualquier otro medio de notificación edictal, por igual tiempo.

Además de la publicación del anuncio, deben colocarse avisos del remate:

1. Tratándose de inmueble, en parte visible del mismo, así como en el local del Juzgado, bajo responsabilidad del Secretario de Juzgado.
2. Tratándose de mueble, en el local donde deba realizarse.

La publicidad del remate no puede omitirse, aunque medie renuncia del ejecutado, bajo sanción de nulidad. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único del Decreto Legislativo N° 1069, publicado el 28 junio 2008, disposición que entró en vigencia a los 180 días de su publicación, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 733.- Publicidad

La convocatoria se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate, por tres días tratándose de muebles y seis si son inmuebles. Esto se efectuará a través de un mandato del Juez que comunicará mediante notificación electrónica a dicho diario para la publicación respectiva o excepcionalmente por cualquier otro medio fehaciente que deje constancia de su decisión.

Si los bienes se encuentran fuera de la competencia territorial del Juez de la ejecución, la publicación se hará, además, en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la localidad donde estos se encuentren. A falta de diario, la convocatoria se publicará a través de cualquier otro medio de notificación edictal, por igual tiempo.

Además de la publicación del anuncio, deben colocarse avisos del remate, tratándose de inmueble, en parte visible del mismo, así como en el local del Juzgado, bajo responsabilidad del Secretario de Juzgado.

La publicidad del remate no puede omitirse, aunque medie renuncia del ejecutado, bajo sanción de nulidad."

Contenido del aviso.-

Artículo 734.- En los avisos de remate se expresa:

1. Los nombres de las partes y terceros legitimados;
2. El bien a rematar y, de ser posible, su descripción y características;



3. Las afectaciones del bien;
4. El valor de tasación y el precio base;
5. El lugar, día y hora del remate;
6. El nombre del funcionario que efectuará el remate;
7. El porcentaje que debe depositarse para participar en el remate; y
8. El nombre del Juez y del Secretario de Juzgado, y la firma de éste.

Requisito para ser postor.-

Artículo 735.- Sólo se admitirá como postor a quien antes del remate haya depositado, en efectivo o cheque de gerencia girado a su nombre, una cantidad no menor al diez por ciento del valor de tasación del bien o los bienes, según sea su interés. No está obligado a este depósito el ejecutante o el tercero legitimado. A los postores no beneficiados se les devolverá el íntegro de la suma depositada al terminar el remate.

El ejecutado no puede ser postor en el remate.

Reglas comunes al remate.-

Artículo 736.- En el acto de remate se observarán las siguientes reglas:

1. La base de la postura será el equivalente a las dos terceras partes del valor de tasación, no admitiéndose oferta inferior;
2. Cuando el remate comprenda más de un bien, se debe preferir a quien ofrezca adquirirlos conjuntamente, siempre que el precio no sea inferior a la suma de las ofertas individuales; y
3. Cuando se remate más de un bien, el acto se dará por concluido, bajo responsabilidad, cuando el producto de lo ya rematado, es suficiente para pagar todas las obligaciones exigibles en la ejecución y las costas y costos del proceso.

Acto de remate.-

Artículo 737.- El acto se inicia a la hora señalada con la lectura de la relación de bienes y condiciones del remate, prosiguiéndose con el anuncio del funcionario de las posturas a medida que se efectúen. El funcionario adjudicará el bien al que haya hecho la postura más alta, después de un doble anuncio del precio alcanzado sin que sea hecha una mejor, con lo que el remate del bien queda concluido.

Acta de remate.-

Artículo 738.- Terminado el acto del remate, el Secretario de Juzgado o el martillero, según corresponda, extenderá acta del mismo, la que contendrá:

1. Lugar, fecha y hora del acto;
2. Nombre del ejecutante, del tercero legitimado y del ejecutado;
3. Nombre del postor y las posturas efectuadas;
4. Nombre del adjudicatario; y
5. La cantidad obtenida.

El acta será firmada por el Juez, o, en su caso, por el martillero, por el Secretario de Juzgado, por el adjudicatario y por las partes, si están presentes.

El acta de remate se agregará al expediente.



Transferencia de inmueble y destino del dinero obtenido.-

Artículo 739.- En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día.

Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá:

1. La descripción del bien;
2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda;
3. La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; y
4. Que se expidan partes judiciales para su inscripción en el registro respectivo, los que contendrán la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único del Decreto Legislativo N° 1069, publicado el 28 junio 2008, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 739.- Transferencia de inmueble y destino del dinero obtenido.-

En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día.

Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá:

1. La descripción del bien;
2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda; se cancelará además las cargas o derechos de uso y/o disfrute, que se hayan inscrito con posterioridad al embargo o hipoteca materia de ejecución.
3. La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución; y
4. Que se expidan partes judiciales para su inscripción en el registro respectivo, los que contendrán la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación."

Transferencia de mueble y destino del dinero obtenido.-

Artículo 740.- En el remate de mueble el pago se efectúa en dicho acto, debiendo entregarse de inmediato el bien al adjudicatario.

El importe del remate se depositará en el Banco de la Nación, a la orden del Juzgado, a más tardar el día siguiente de realizado, bajo responsabilidad.

Tratándose de bien mueble registrado, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 739 en lo que fuera pertinente.

Incumplimiento del adjudicatario.-

Artículo 741.- Si el saldo de precio del remate del inmueble no es depositado dentro del plazo legal, el Juez declarará la nulidad del remate y convocará a uno nuevo.

En este caso, el adjudicatario pierde la suma depositada, la que servirá para cubrir los gastos del remate frustrado y la diferencia, si la hubiere, será ingreso del Poder Judicial por concepto de multa.

Queda a salvo el derecho del acreedor para reclamarle el pago de los daños y perjuicios que se le hayan causado.

El adjudicatario queda impedido de participar en el nuevo remate que se convoque.



Nuevas convocatorias.-

Artículo 742.- Si en la primera convocatoria no se presentan postores, se convoca a una segunda en la que la base de la postura se reducirá en un quince por ciento.

Si en la segunda convocatoria tampoco se presentan postores, se convocará nuevamente cuantas veces sea necesario, deduciéndose en cada oportunidad el quince por ciento de la cantidad que sirvió de base de la postura inmediatamente anterior.

A partir de la segunda convocatoria se anunciará por tres días si se trata de inmueble y por uno si es mueble. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 27740, publicada el 29 mayo 2002, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 742.- Segunda Convocatoria

Si en la primera convocatoria no se presentan postores, se convoca a una segunda en la que la base de la postura se reduce en un quince por ciento.

Si en la segunda convocatoria tampoco se presentan postores, se convoca a una tercera, reduciendo la base en un quince por ciento adicional.

Si en la tercera convocatoria no hay postores, a solicitud del ejecutante podrá adjudicársele directamente el bien, por el precio base de la postura que sirvió para la última convocatoria, pagando el exceso sobre el valor de su crédito, si hubiere.

Si el ejecutante no solicita su adjudicación en el plazo de diez días, el Juez sin levantar el embargo, dispondrá nueva tasación y remate bajo las mismas normas.

La segunda y tercera convocatoria se anunciará únicamente por tres días, si se trata de bien inmueble y por un día si el bien es mueble."

Nulidad del remate.-

Artículo 743.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 741, la nulidad del remate sólo procede por los aspectos formales de éste y se interpone dentro del tercer día de realizado el acto. No se puede sustentar la nulidad del remate en las disposiciones del Código Civil relativas a la invalidez e ineficacia del acto jurídico.

Subcapítulo 3

Adjudicación

Adjudicación en pago.-

Artículo 744.- Frustrado el remate por falta de postor, el ejecutante o el tercero legitimado pueden solicitar la adjudicación en pago del bien por la base de la postura que sirvió para la última convocatoria, oblando el exceso sobre el valor de su crédito, si hubiere.

Si el adjudicatario no deposita el exceso dentro de tercer día de notificado con la liquidación prevista en el Artículo 746, la adjudicación queda sin efecto.

Depositado el exceso, se entregará el bien mueble al adjudicatario y, si se trata de inmueble, expedirá el auto de adjudicación conforme a lo dispuesto en el Artículo 739. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 27740, publicada el 29 mayo 2002, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 744.- Adjudicación en Pago

Si el adjudicatario no deposita el exceso dentro del tercer día de notificado con la liquidación prevista en el Artículo 746, la adjudicación queda sin efecto.

Depositado el exceso, se entregará el bien mueble al adjudicatario y si se trata de inmueble, expedirá el auto de adjudicación conforme a lo dispuesto en el Artículo 739."



Concurrencia de adjudicatarios.-

Artículo 745.- Si son varios los interesados en ser adjudicatarios, la adjudicación procederá sólo si hay acuerdo entre ellos.

Subcapítulo 4

Pago

Liquidación.-

Artículo 746.- Al disponer el pago al ejecutante, el Juez ordenará al Secretario de Juzgado liquidar los intereses, costas y costos del proceso, dentro del plazo que fije, bajo responsabilidad por la demora.

La liquidación es observable dentro de tercer día, debiendo proponerse en forma detallada.

Absuelto el traslado de la observación o en rebeldía, se resolverá aprobándola o modificándola y requiriendo su pago.

Pago al ejecutante.-

Artículo 747.- Si el bien que asegura la ejecución es dinero, será entregado al ejecutante luego de probada la liquidación.

Si son varios los ejecutantes con derechos distintos, el producto del remate se distribuirá en atención a su respectivo derecho. Este será establecido por el Juez en un auto que podrá ser observado dentro de tercer día. Si luego de la distribución hay un remanente, le será entregado al ejecutado.

Concurrencia de acreedores.-

Artículo 748.- Si concurren varios acreedores sin que ninguno tenga derecho preferente y los bienes del deudor no alcanzan a cubrir todas las obligaciones, el pago se hará a prorrata.

Igualmente se realizará el pago a prorrata, una vez pagado el acreedor con derecho preferente.