



DIPREGEP N° 6571

Fundamento del Proyecto Docente
Unidad Curricular: Derecho Procesal
Carrera: Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario

Dra. Mariela N. Montes, Dr. Mariano H. Diaz

El hombre al interactuar con otros hombres, manifiesta intereses que se contraponen. En la antigüedad, era la utilización de la fuerza o la costumbre la vía por la que se obtenía la solución. Más tarde, aparecieron diferentes normas que buscaban evitar o solucionar las situaciones controvertidas. Desde la religión hasta la moral se han preocupado por esta temática, pero es a partir de la aparición del Estado moderno que la sociedad se da un marco jurídico para organizarse. Surge entonces la división de poderes distribuyendo funciones de administración, legislación y justicia. Nuestra Constitución, en su parte orgánica, crea los tres poderes de gobierno, determinando sus competencias. Establece el art. 108 de la Constitución Nacional que *“El Poder Judicial de la Nación será ejercido por una Corte Suprema de Justicia, y por los demás tribunales inferiores que el Congreso estableciere en el territorio de la Nación”*. A partir de la organización federal establecida en el art. 1 de la Constitución Nacional, las funciones de administración, legislación y justicia también se distribuyen a nivel provincial, y en la provincia del Buenos Aires, su Constitución establece en el art. 160 que *“El Poder Judicial será desempeñado por una Suprema Corte de Justicia, Cámaras de Apelación, jueces y demás tribunales que la ley establezca.”*

La existencia del Poder Judicial ha permitido que terceros imparciales, - los Jueces-, sean quienes resuelvan situaciones de conflicto mediante la aplicación de normas de conducta previamente creadas por los representantes de propia sociedad. Estas normas, denominadas leyes, son sancionadas de acuerdo con el mecanismo que constitucionalmente se establece y conforme a lo determinado por la Constitución de la provincia de Buenos Aires en su art. 168 (*“Los tribunales de justicia deberán resolver todas las cuestiones que le fueren sometidas por las partes, en la forma y plazos establecidos al efecto por las leyes procesales.”*)

Entonces, los conflictos sociales son resueltos a partir de las normas jurídicas, que para su interpretación y aplicación necesitan de órganos específicos en una instancia judicial. La regulación de la intervención de los diferentes actores y mecanismos para dirimir conflictos, son materia de las normas procesales. Los Códigos Procesales Civiles y Comerciales de las provincias, determinan los modos de actuación del órgano judicial, las partes, sus representantes y terceros auxiliares; así como también las formas y los tiempos en que deberán producirse todos los actos procesales que conforman un proceso.

Así, el derecho procesal estudia *“...el conjunto de actividades que tiene lugar cuando se somete a la decisión de un órgano judicial o arbitral la solución de cierta categoría de conflictos jurídicos suscitados entre dos o mas partes, o cuando se requiere*



DIPREGEP N° 6571

la intervención de un órgano judicial para que constituya, integre o acuerde eficacia a determinada situación o relación jurídica”¹

Al primer párrafo del concepto corresponden los procesos contenciosos, es decir, aquellos en que existe una demanda y una contestación que plantean hechos controvertidos que mediante la producción de prueba permitirán al juez dictar una sentencia que los resuelva. El segundo párrafo referencia aquellas situaciones que necesitan de una decisión judicial que les otorgue validez a los actos que generan (un ejemplo claro es cómo a partir del fallecimiento de una persona se realiza el proceso sucesorio para que los herederos del causante de la sucesión puedan disponer de sus bienes).

En un proceso, cualquiera sea su tipo, el juez puede requerir la producción de pruebas para conocer la verdad de los hechos planteados –sean o no controvertidos- y es allí donde el Perito (persona con conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria) interviene. Entre las posibles pericias, la tasación es aquella que permite cuantificar el valor de bienes muebles o inmuebles objetos del litigio. Así, el desalojo de un inmueble por daño, el desacuerdo en el valor de los bienes que van a ser divididos en una sucesión o en un condominio o en un proceso divorcio, son ejemplos de la posible actuación del perito tasador en el marco de la etapa probatoria de un proceso.

Ante el incumplimiento de una sentencia que condene a pagar una suma de dinero por la parte perdedora de un proceso judicial (o un incumplimiento que merezca ejecución a partir de la existencia de un título ejecutivo –pagaré, cheque, contrato de locación-) se procede a subastar bienes (enajenar los bienes embargados con el fin de satisfacer el crédito que dio origen a la ejecución) tarea que le es propia al Martillero Público.

En el marco de la competencia en razón de la materia (civil y comercial, laboral, de familia, etc.), existen fueros de actuación en los que se puede requerir el auxilio de los Peritos Tasadores o Martilleros Públicos para la correcta administración de justicia. Es por lo antes expuesto, que el Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario, debe conocer fundamentalmente las normas procesales que regulan el marco jurídico en el que se desenvolverán sus relaciones. En este sentido, son particularmente aquellas que hacen a la pericia (la forma de designación, remoción, recusación, producción del dictamen, honorarios, deberes y derechos) y a la subasta (las particularidades según sea su tipo, la forma en que interviene el Martillero Público, sus facultades y responsabilidades) como así también las que corresponden a la tramitación general de un proceso (la formación, custodia y retiro del expediente judicial, la presentación de escritos en tiempo y forma) que harán a su correcto ejercicio profesional.

Para concluir, manifestamos que el Derecho Procesal resulta ser una herramienta esencial que le permite al Técnico Superior en Subasta y Corretaje Inmobiliario,

¹ PALACIO, Lino E. Manual de Derecho Procesal Civil y Comercial. Bs.As.: Abeledo Perrot, 2004, página 11

iSel

DIPREGEP N° 6571

conducirse exitosamente durante el desarrollo de un pleito, cuando le es requerida su participación en la etapa probatoria o de ejecución de en un proceso judicial.