Ejecutoriada la sentencia de remate que ordena llevar adelante la ejecución, o pendiente de apelación pero prestada fianza para ejecutarla (484),

el actor —o el actuario, a su pedido— debe practicar planilla de liquidación de la deuda, incluyendo el capital reclamado, sus intereses, costas y costos del proceso.

El secretario debe ponerla de manifiesto en la oficina por el plazo de 3 días (89) bajo apercibimiento de ser aprobada judicialmente en caso de no ser impugnada por los interesados, mediante providencia que se notifica por cédula (62, 2) en el domicilio ad litem constituído por el demandado que compareció al proceso (37), y ministerio legis, en la misma fecha de su emisión, al demandado rebelde (78). Puede suceder que

se impugne.

El juez debe conferir traslado a la contraparte por el plazo de 3 días (89) a fin de que conteste. Cualquiera fuere la posición adoptada por esta parte, una vez contestado el traslado o vencido el plazo para hacerlo

el juez la aprueba (tal como se practicara o con la reforma propiciada por el impugnante), mediante auto interlocutorio que se notifica de la misma forma que el manifiesto (62, 7).

no se impugne.

El juez debe aprobarla, mediante auto interlocutorio que se notifica de la misma forma que el manifiesto (62, 7).

La sentencia interlocutoria es irrecurrible (484). Su notificación, por tanto, sirve de intimación suficiente para que el ejecutado cumplimente lo ordenado en la sentencia. En caso de no hacerlo, el actor puede intentar se lo constriña judicialmente, salvo que se trate de créditos y acciones litigiosos o que pertenezcan al heredero de una sucesión o al cónyuge sobreviviente, respecto de los gananciales, que no pueden venderse forzadamente (487). A efecto deben tenerse en cuenta los siguientes supuestos:

si no hay bienes embargados (arg. art. 473) ni posibilidad de embargarlos,

el juez debe decretar, a pedido de parte, la inhibición general del ejecutado, oficiando al Registro General, a sus efectos (464).

si hay bienes embargados, y se trata de

títulos, acciones y bienes cotizados en las bolsas de Capital Federal, Rosario o Santa Fe (487), el acreedor puede solicitar

que se le den en pago al precio de la cotización correspondiente al día de la sentencia.

Tratándose de una opción legal a favor del acreedor, el juez debe entregarle los títulos, etc., previo control del pago del sellado adeudado por tasa de justicia, de honorarios y aportes a la Caja Forense y Caja de Jubilaciones adeudados por el letrado del ejecutante (Lp. 6767, 34).

que se vendan por un corredor de bolsa que debe designar el juez sin formalidad alguna, si no ha mediado acuerdo de partes.

Aceptado el cargo y efectuada la venta, debe depositar su producido a la orden del juzgado en cuenta especial del Banco Provincial de Santa Fe.

Previo control del pago del sellado adeudado por tasa de justicia y de honorarios y aportes a Caja Forense y Caja de Jubilaciones adeudados por el letrado del ejecutante, libra orden de pago por el importe que arroja la planilla de liquidación aprobada en autos, dejándose recibo en el expediente (Lp. 6767, 34).

créditos, acciones, fondos públicos, muebles o semovientes (487).

inmuebles,

se procede a su venta en pública subasta, sin necesidad de efectuar tasación previa. A tal fin, el juez debe designar un martillero

que puede ser propuesto por el actor. De la propuesta efectuada, el juez debe conferir traslado al ejecutado por el plazo de 3 días (89), mediante providencia que se notifica por cédula (62, 2) en el domicilio ad litem constituído en autos (37). Puede ocurrir que el interesado

conteste.

aceptando la propuesta.

El juez debe efectuar la designación del caso.

oponiéndose a la propuesta.

El juez debe efectuar la designación por sorteo de la lista respectiva (Lp 7547, 71).

no conteste:

como el silencio implica asentimiento cuando hay obligación legal de expedirse (C. Civil, 919) y ella existe implícita en todo traslado,

el juez debe designar al propuesto.

que debe necesariamente ser sorteado de la lista respectiva (LOT, 355) en caso de tratarse de juicio seguido en rebeldía (Lp 7547, 71)

cosas ciertas y determinadas,

el juez, a pedido de parte, libra mandamiento para desapoderar de ellas al obligado (486).

(El trámite es igual al similar en la fase cautelar, ver Esquema N° 10 – 6).

El acreedor debe concurrir al acto para recibir las cosas. Puede ocurrir que

las acepte.

Termina el pleito.

las rechace, por no coincidir en sus características, con las del bien embargado, conforme con la descripción que de él se efectuara en el mandamiento oportunamente diligenciado o, en su defecto, por no coincidir con la descripción que se realizara en la sentencia.

El juez convoca a audiencia y, previo dictamen pericial, de ser necesario, resuelve sobre el pago.

Si se declara su insuficiencia, se traba embargo sobre otros bienes (ver Esquema N° 10 – B)

Una vez embargados, procede su remate, según la naturaleza del bien (ver columnas paralelas).

dinero en efectivo depositado en el expediente,

el juez, a pedido del interesado y previo control del pago del sellado adeudado por tasa de justicia, honorarios y aportes a Caja Forense y Caja de Jubilaciones (Lp. 6767, 34) adeudados por el letrado del ejecutante, debe disponer se libre orden de pago por el importe que arroja la planilla de liquidación aprobada en autos, dejándose recibo en el expediente.

honorarios, sueldos, pensiones o créditos realizables en el acto.

En caso de quedar un remanente de dinero, debe ser puesto a disposición del ejecutado, notificándosele de ello por cédula. A su pedido, y previo control del pago de honorarios y aportes a Caja Forense y Caja de Jubilaciones adeudados por el letrado del ejecutado, se libra orden de pago a su favor, dejándose recibo en autos (arg. art. 502).

Sin perjuicio de la percepción del dinero que ya se encuentra depositado, en caso de no cubrir el importe de la planilla aprobada en autos, el juez, a pedido de parte, deberá oficiar a la institución o persona sobre la cual se hiciera efectivo el embargo a fin de que continúe efectuando depósitos en autos, hasta cubrir el total de la planilla de liquidación aprobada, teniendo en cuenta el máximo legal a descontar

ESQUEMA N° 10-D

CONTINUACION

JUICIO EJECUTIVO
FASE DE CUMPLIMIENTO

Notificado el martillero designado en autos, debe aceptar (Lp 7547, 76) el cargo ante el juez, prestando juramento o promesa de fiel desempeño y constituyendo domicilio en el acta que, al efecto, debe levantar el secretario. Puede ocurrir que

- no lo acepte, por causa debidamente justificada (Lp 7547, 77)
  - Se procede a efectuar nueva designación.
- lo acepte. Su actuación es diferente si se trata de
  - bienes muebles. En tal caso, el martillero actuante debe solicitar ser puesto en posesión de los bienes embargados; a tal fin, el juez debe ordenar el secuestro de ellos, librando mandamiento al oficial de justicia, quien procederá con los recaudos propios de toda su actuación (ver Esquema Nº 10 – B). Puede ocurrir que
    - no le sean entregados los bienes. Debe informar al juez y, si no existe otro bien para subastar, concluye su función, pudiendo solicitar se le regule su retribución (Lp 7547, 54), salvo que haya otros bienes sobre los cuales trabar embargo.
    - le sean entregados los bienes:
      - el martillero debe solicitar al Registro de Crédito Prendario que informe si ellos se encuentran prendados o intimar al deudor para que efectúe la denuncia respectiva. Si se informa
        - que están prendados, debe citarse a los acreedores, con anticipación no menor de 10 días al remate, a fin de que tomen la intervención a que tengan derecho en la medida de su interés legítimo (488) y
        - que no están prendados,
  - bienes inmuebles y muebles registrables. En tal caso el martillero actuante debe solicitar

y el juez debe ordenar al ejecutado que dentro del plazo de 6 días, presente los títulos de propiedad, bajo apercibimiento de sacarse copias a su costa de los protocolos públicos (491) para ser puestos de manifiesto en la oficina durante los anuncios del remate (494).

Obtenidos los informes y practicadas las diligencias que el ejecutante puede solicitar para subsanar los defectos que presenten los títulos (492).

a) Si se trata de bienes inmuebles:

1. A la Dirección General de Rentas que dentro del plazo de 3 días informe sobre la valuación que los bienes tienen a los efectos del pago del impuesto inmobiliario, lo que servirá de base para la subasta. A falta de esa valuación, el juez debe oficiar a la Dirección General de Rentas para que efectúe el empadronamiento y avalúo del bien a rematar (489).
2. A las oficinas públicas nacionales (Obras Sanitarias de la Nación), provinciales (Dirección General de Rentas) y municipales (Municipalidad o Comuna), un informe sobre los impuestos, contribuciones de mejoras, tasas, etc. que adeuda el inmueble (490).
3. Al Registro General, que emita un informe acerca de la inscripción del dominio y los gravámenes y embargos que reconozcan los bienes, y acerca de las inhibiciones anotadas a nombre del deudor (491). (Recuérdese que si se informa que existe gravamen a favor del Banco Hipotecario Nacional, éste debe ser notificado a efectos de que haga valer su preferente derecho de subastar, Dec. Ley 13128/57, 33).
4. Al juez de la causa, que libre mandamiento al oficial de justicia para que constate el estado de ocupación del inmueble.

b) Si se trata de automotores:

1. Al Registro Nacional de la Propiedad Automotor, informe quién es el titular del bien, si registra embargo y en su caso, si algo se adeuda.
2. Al Registro de Crédito Prendario, informe si registra prenda y, en su caso, datos del acreedor y monto de la deuda.
3. A la Municipalidad o Comuna que corresponda, informe si registra multas o deudas de cualquier origen.
4. A la Jefatura de Policía que corresponda, informe si el bien ha sido robado.

el martillero debe proponer fecha, hora y lugar para la realización de la subasta (Lp 7547, 81), teniendo en cuenta que el día debe ser hábil (55 y Ac. CSJ. 20/10/33), la hora entre las 8 las 20 (55) y el lugar dentro de la ciudad donde se encuentran los bienes (493), puede ser el sitio donde se hallan ubicados o depositados, las oficinas del martillero y las puertas del tribunal, pudiendo disponer el juez que se realice en otro sitio o lugar, si existe alguna razón que lo justifique (493 y Lp 7547, 81).

Pronunciada la correspondiente decisión judicial al respecto –que debe ordenar la subasta con mención expresa de los bienes a rematar (advierta el lector que la fecha en que adquiere ejecutoria esta resolución es la que debe tomarse en cuenta para ordenar la prioridad de una subasta, ver 516)– además de notificarse por cédula a las partes en los domicilios ad litem constituídos en autos y en los domicilios reales de los acreedores hipotecarios que surjan de los informes obtenidos, citándolos con una anticipación no menor de 10 días al remate (a fin de que tomen la intervención a que tengan derecho en la medida de su legítimo interés –488–), debe anunciarse la subasta por edictos que se publican: a) de dos a cinco veces, según la importancia de los bienes, cuando se trata de muebles, sin mencionarse en ellos el nombre del ejecutado (487), b) tres veces en cinco días, cuando se trata de inmuebles, sin mencionar el nombre del ejecutado, salvo que el juez lo ordene expresamente, por tratarse de propiedades cuya mejor individualización lo requiere (492); c) tres veces con anticipación no menor de 3 días, cuando se trate de bienes prendados (Ln. 12962, 31), en el Boletín Oficial y en un diario de la localidad que el juez designa (67).

(Los edictos deben expresar: 1) el juzgado y secretaría por donde se ordena la venta; 2) el día, hora y lugar en que ella tendrá lugar; 3) el nombre del ejecutado (cuando tratándose de bien inmueble, así lo ha dispuesto el juez); 4) la mención de los gravámenes que el bien tuviera y las inhibiciones anotadas; 5) la base de que deben partir las posturas (el avalúo del impuesto territorial, tratándose de inmuebles; el monto del crédito prendario, tratándose de bien prendado; sin base, tratándose de muebles en general); 6) la manifestación de que los títulos de propiedad están en secretaría, para ser examinados, o que no existen títulos, rematándose con la constancia de dominio expedida por el Registro General; 7) la advertencia de que los licitadores deberán conformarse con los títulos o constancias de autos, en su caso, y que después del remate no se admitirá reclamación alguna por falta o insuficiencia de ellos (494); 8) la advertencia de que si una vez comenzada la publicación de edictos fuere decretado feriado el día señalado para la subasta, ella se efectuará el día siguiente hábil (Lp 7547, 82). (Pendiente la publicación de edictos de remate, si se decreta feriado alguno de los días durante los cuales debe efectuarse la publicación, se tiene por habilitado de pleno derecho –Lp 7547, 82–).

Puede suceder que la decisión judicial que ordena la subasta sea

- impugnada por parte interesada –el concepto incluye a los terceros– (la pretensión de suspensión de remate formulada por cualesquiera de las partes, que se funde en motivos o derechos que pueden alegarse o ejercerse dentro de los 3 días de notificado el auto que dispone la subasta, debe ser rechazada de plano –492–).
  - Para la impugnación, ver trámite del juicio sumarísimo en el Esquema Nº 8.
  - La resolución es irrecurrible (484) para las partes, no para el tercero, y si en definitiva se ordena la subasta
- consentida, en tal caso

antes de iniciado el acto del remate, puede ocurrir que

- el ejecutado o un tercero por cuenta de él, libere los bienes a subastar, pagando el monto adeudado por capital, intereses y costas (debe computarse al efecto la retribución del martillero) (495). Si tal actividad se cumple en el mismo acto del remate, quien lo preside debe estimar provisoriamente la suficiencia del pago.
  - Si es suficiente, debe suspender la subasta y depositar a la brevedad el importe abonado, en cuenta especial a la orden del juzgado, en el Banco Provincial de Santa Fe.
    - Efectuado por el juez el control del pago del sellado adeudado por tasa de justicia, honorarios y aportes a Caja Forense y Caja de Jubilaciones adeudados por el letrado del ejecutante, debe disponer se libre orden de pago a éste, por el importe actualizado de la planilla de liquidación aprobada en autos, dejándose recibo en el expediente (Lp. 6767, 34).
  - Si es insuficiente, debe efectuarse la subasta.
    - Ver columna paralela.
- el ejecutado no libere los bienes a subastar, mediante el pago de lo adeudado. En tal caso, se procede a rematarlos.

El remate judicial se efectúa, bajo pena de nulidad, ante el actuario o juez de paz lego o secretario del juzgado de paz departamental, que se designa al efecto, cuando el lugar de la subasta se encuentre fuera de la ciudad donde tiene asiento el juzgado que la ordenó. El funcionario actuante preside el acto, con las facultades necesarias para asegurar su normal desarrollo (493).

Comenzado el acto, el martillero actuante, quien no puede delegar el cargo salvo enfermedad o impedimento grave debidamente acreditado (Lp 7547, 76), debe dar lectura de los edictos publicados, especificando con puntualidad las calidades buenas o malas, el peso y las medidas de las especies en venta. Inmediatamente se pone en venta el bien

ESQUEMA N° 10-D

CONCLUSION

mueble (recuérdese que el remate es al mejor postor y sin base, salvo que se trate de ejecución de prenda, en cuyo caso la base es el monto del crédito prendario).

(La circunstancia de no existir base, hace descartable la posibilidad de que no haya postores, pues la especie se adjudicará cualquiera fuere el monto del precio ofrecido. Tratándose de bienes muebles que salen a subasta con base, el procedimiento se torna similar al remate de bien inmueble, ver columna paralela).

Durante la subasta, el martillero no puede admitir posturas por signos, ni anunciar puja alguna sin que el mayor postor la haya expresado en voz clara e inteligible.

Efectuada la venta, el martillero debe exigir al comprador —según fueren las condiciones del remate impuestas por el juez— el precio obtenido o, cuando menos, un 10 o/o de él (497). A falta de esa entrega, el remate debe continuar a partir de la penúltima postura, para lo cual no debe permitir que se retiren del recinto los dos últimos postores, hasta tanto haya quedado perfeccionado el acto (Ac. STSF 21/11/61 y 5/4/62).

Adjudicado el bien, el funcionario que preside el acto debe levantar acta de todo lo actuado, que luego firma con el martillero (Lp 7547, 84), quedando en poder del funcionario, juntamente con el duplicado de las boletas (Lp 7547, 83) utilizadas cuando se trata de mercadería vendida en lotes(*).

inmueble (recuérdese que la base de la venta es el avalúo de la finca para el pago del impuesto inmobiliario o, en caso de ejecución hipotecaria o división de condominio, puede haber pactada contractualmente una base mayor).

Durante la subasta, el martillero no puede admitir posturas por signos, ni anunciar puja alguna sin que el mayor postor la haya expresado en voz clara e inteligible.

Puede ocurrir que, iniciada la venta,

JUICIO EJECUTIVO

FASE DE CUMPLIMIENTO

no haya postores: el actor puede pedir una nueva subasta, en cuyo caso se reduce la base en un 25 o/o y los edictos citatorios se reducen a la mitad (496).

Si en la nueva subasta tampoco se presentan postores, el juez ordena una nueva sin base, reduciéndose a la mitad los edictos citatorios (496).

(Adviértase que la ley no admite la posibilidad de efectuar las tres subastas en el mismo día. Igualmente, debe recordarse que tratándose de ejecución prendaria, la ley no admite el remate intermedio con retasa sino que, obviándose él, se saca el bien por segunda vez y sin base).

Continúa en columna paralela derecha.

haya postores (debe recordarse que el ejecutado puede pujar en el remate);

adjudicado el bien, el martillero debe exigir, so pena de responder personalmente por él, el 10 o/o del precio (adviértase que tal pago no constituye seña, pues si se anula la subasta, no se devuelve doblada; si el bien se saca a nuevo remate por falta de pago del precio total de adjudicación, y se vende a menor precio que el originario, responde por el total de los daños ocasionados al acreedor; si el bien, en nueva subasta, se vende a mayor precio que el obtenido originariamente, no se beneficia con él). A falta de esa entrega, debe continuar el remate a partir de la última postura (497), para lo cual no debe permitir que los dos últimos postores se retiren del acto hasta que no se haya perfeccionado la operación (Ac. STSF, 21/11/61 y 5/4/62).

Inmediatamente de realizada la subasta debe labrarse acta en la que conste: lugar, fecha, hora de realización, autoridad judicial que la presidió, nombre del martillero actuante, tribunal que la ordenó, carátula del juicio en que se la dispuso, diarios en los que se publicaron los edictos, somera descripción del bien, nota de dominio, precio obtenido, datos de identidad del comprador, la circunstancia de si la adquisición la efectuó a su nombre o en comisión o por mandato, el domicilio legal que deberá constituir en el acto, monto abonado, discriminando entre precio, comisión e impuesto, si correspondiere. El acta debe ser firmada por el martillero y la autoridad judicial que presidió el acto, extendiéndose en tres ejemplares: el original se agrega al juicio, el duplicado se entrega al comprador, el triplicado queda en poder del martillero, quien debe archivarlo cronológicamente en un libro que debe llevar al efecto (Lp 7547, 84).

Sin necesidad de requerimiento alguno, dentro de los 5 días hábiles posteriores al acto (el juez puede ampliarlo por petición fundada) el martillero debe rendir cuentas documentadas de su cometido, acompañando la boleta de consignación a la orden del juzgado en cuenta especial del Banco Provincial de Santa Fe, por los importes que correspondan (Lp 7547, 85). Efectuado ello

se ponen los autos de manifiesto en la oficina por el plazo de 4 días (498) mediante providencia que puede firmar sólo el secretario (49) y debe notificarse por cédula (62, 2) en los domicilios constituidos en autos (37), para que sean examinados por los interesados. Puede ocurrir que el remate

no sea impugnado, en cuyo caso el juez debe aprobarlo, mediante auto que se notifica por cédula a las partes y al comprador, en los domicilios constituidos en autos.

sea impugnado. (Recuérdese que no se admiten más impugnaciones que las relativas al remate. Si son deducidas por el comprador, no puede formularlas sin depositar el importe total del precio, con el cual el juez no puede efectuar pago alguno mientras pende la reclamación —498—).

La impugnación tramita por el procedimiento del juicio sumarísimo (Ver Esquema N° 8).

Tramitada la impugnación, el juez dicta el auto que corresponda sobre el mérito del remate. La decisión es inapelable, salvo que tratándose de inmuebles, hubiera mediado oposición a la subasta (498).

(Ver trámite del recurso de apelación en el Cuadro N° 21).

Ejecutoriado el auto aprobatorio, se manda que el adjudicatario de los bienes consigne el precio adeudado a la orden del juzgado, en cuenta especial del Banco Provincial de Santa Fe, notificándose por cédula en el domicilio ad litem constituido en el acta de la subasta. Al mismo tiempo dispone que se efectúe la liquidación definitiva de capital, intereses y costas. (Si el comprador es acreedor hipotecario o el propio ejecutante, sólo está obligado a depositar el excedente del precio de compra sobre su crédito, o la suma —prudencialmente estimada por el juez— que faltare para cubrir los impuestos y gastos causídicos, cuando éstos no pueden ser satisfechos con tal excedente —500—). Puede ocurrir que el comprador

pague lo adeudado

Practicada la planilla de liquidación, se pone de manifiesto en la oficina por tres días (501) mediante providencia que firma sólo el secretario (49) y se notifica por cédula (62, 2) en los domicilios ad litem constituidos en autos (37).

Aprobada la planilla (501), previo control del pago del sellado adeudado por tasa de justicia, honorarios y aportes de Caja Forense y Caja de Jubilaciones adeudados por el letrado del ejecutante (Lp 6767, 34) dispone librar orden de pago a éste por el importe de la planilla de liquidación aprobada en autos, dejándose recibo en el expediente. (Las costas causadas por el deudor para su defensa, no pueden ser pagadas con los bienes de la ejecución, sin que esté cubierto el crédito ejecutivo, sus intereses y costas —502—). (En caso de haber otros acreedores de preferencia se deposita el importe de sus créditos en el Banco Provincial de Santa Fe y el resto es aplicado al pago del ejecutante —503—).

Sin perjuicio de los pasos precedentes, luego de abonarse lo adeudado por el comprador, el juez debe entregarle la posesión de los bienes adquiridos en la subasta (*). Si se trata de inmuebles y el ejecutado estuviese ocupándolos, el juez debe fijarle discrecionalmente un plazo que no puede exceder de 15 días para efectivizar la desocupación, bajo apercibimiento de lanzamiento (504).

no pague lo adeudado.

Si por culpa del comprador no tiene efecto la venta, se procede a nuevo remate. Aquél es responsable, por la vía ejecutiva, de la disminución del precio, de los intereses acrecidos y de las costas causadas por tal motivo (497).

Se ordena la realización de nueva subasta.

Recomienza el trámite descripto.

A solicitud del comprador, el juez manda cancelar las inscripciones de las hipotecas que gravan el inmueble, expidiendo para ello mandamiento en el que conste que la venta se hizo en remate público por orden judicial, que fueron citados los acreedores hipotecarios y qué destino se dio al precio de venta (505), y otorga a favor del comprador —mediante el escribano que éste designe— escritura pública con transcripción de los antecedentes de la propiedad, testimonio del acta de remate, auto aprobatorio, toma de posesión y demás elementos que se juzguen necesarios para la inobjetabilidad del título (505). En su defecto, y a opción del comprador, puede éste limitarse a solicitar testimonio de las diligencias relativas a la venta y posesión para ser inscripto en el Registro de Propiedades, previa protocolización o sin ella (505), pues el remate judicial no requiere escritura (Cód. Civil, 1184).

Si hubiese embargos o inhibiciones de fecha anterior, se exhorta a los jueces que los ordenaron, a fin de que emplacen a los peticionantes a presentarse deduciendo sus reclamos dentro de 10 días, bajo apercibimiento de cargar con las costas de la reclamación tardía. Salvo la existencia de privilegios o concursos, los embargos o inhibiciones fijan por su fecha de anotación el orden de preferencia. Los posteriores se mandan levantar por intermedio de los jueces respectivos, los que se notifican previamente a los solicitantes (506).

(*) Se infiere del art. 83 de la Lp 7547, en cuanto regula la actuación de los martilleros en subasta pública, que hay bienes susceptibles de ser entregados al comprador inmediatamente después de terminado el remate. La interpretación de tal norma debe hacerse con criterio restrictivo —y siempre por decisión fundada del juez de la causa— y de manera alguna puede extenderse a todos los bienes muebles registrables o no, como lo muestra la mala práctica vigente. Debe tenerse presente en abono de esta tesis, que la subasta se perfecciona con la aprobación judicial ejecutoriada, después de la cual —recién— procede la entrega del bien al comprador. Si no se respeta este criterio, puede existir importante y grave daño patrimonial en el supuesto de remate de bien mueble entregado al comprador después de una subasta que resulta anulada con posterioridad. De ahí que hayamos consignado en el texto la necesidad de aprobar el remate como paso previo a la entrega del bien.