

“MIJN”

UN SISTEMA DI SUBASTA NOBO NA ARUBA

E MANERA UN BON ‘WESTERN’ CLASICO CU UN ‘SHOOT OUT’ NA FINAL



Ki tempo e prome accion di subasta a tuma lugar ta keda un topico debatibel, pero loke por topa cune den historia ta data for di 500 bc. Den e tempo ‘ki, eventonan di subasta tabata keda teni tur aña unda hende muhernan tabata keda bendi cu e condicion pa matrimonio.

Cu siglonan, sigur e forma di tene subasta a cambia pero na final sigur, e sentimentonan ta hopi similar. Esnan cu ta ‘bid’ na un ‘veiling’ ta haci’e semper, enbusca di un bon ‘deal’. Y loke ta keda bendi riba subasta tambe ta varia, di articulonan di cas te pa oficina, pero sigur na Aruba unda di e ‘cosnan’ cu mas nos conoce cu ta keda bendi riba ‘veiling’ ta propiedanan manera tereno y cas. Desde aña 1870 nos isla a bin ta usa un otro sistema di ‘veiling’ pero desde Juli 2005, nos a conoce un sistema nobo, ya bon conoci na Hulanda yama ‘opbod’ y ‘afmijning’. E motibo cu e sistema ‘ki a tarda pa haci su introduccion na Aruba ta debi cu apesar cu Aruba a haya su codigo nobo di derechonan civil dia promer di Januari 2002, ta te cu 2005, despues di hopi apelacion, su codigo di prodecimento a keda cla y introduci na Aruba. E diferencia entre ambos ta cu mientras cu e prome ta representa e derecho y e contenido di esaki, e di dos codigo ta duna e forma, dus e ‘spelregels’ di con pa yega na e derechonan aki. Dus uno ta complementa e otro y ta necesario pa keda aplica. Un di e cambionan grandi den e codigo civil di 2002, por ehempel ta cu awor e edad di

18 aña ta haci un hoben caba un persona legalmente mayor di edad, compara cu e edad di 21 cu nos tabata conoce antes. Pero sigur un otro cambio grandi ta e forma di conduci ‘veiling’ awor na Aruba.

E REFREE LEGAL

Un notario ta manera e ‘refree imparcial’ den un partido entre un debedor y por ehemplo un banco y tin cu mira pa tur reglanan di wega keda aplica hustamente, Notaris Yarzagaray ta señala.

E notario berdad ta guia e ‘veiling’ pero na mes momento tin cu salvaguardia e derechonan di por ehempel esun cu ta perde su propiedad y tambe garantisa cu no tin niun sorto di ‘foul play’.

Mester tene cuenta cu no ta e notario ta esun cu ta bay bende bo cas, pero e ta actua ariba orden di banco. Den mayoria casonan na Aruba, propiedadnan cu ta bay riba ‘veiling’ ta debi na por ehempel divorcio; sea e pareha tabatin hunto mas cu dos entrada di cual un di nan tabata cubri e cas y na momento di divorcio, un di e entradanan ey ta cay afor y kizas e otro partido no tin e forsa financiero pa cumpra e otro afor. Aki ta unda banco ta usa su derecho otorga na dje dia cu e debedor a firma su ‘hypothekakte’ dilanti notario, pa si en caso incumplimiento banco por bai ‘over’ na bende nan propiedad. Esaki ta yama e derecho di banco pa bai over na ‘parate executierecht’, basa ariba articulo 268 buki 3 di nos codigo civil. Esaki ta nifica cu e no tin mester di bay huez mas pa

pidi autorisacion pa por bende e propiedad na findishi.

Tin dos categoria di ‘veiling’, uno ta mas excepcional cu e otro. Esun excepcional ta e ‘veiling’ *voluntario*. Esun voluntario ta ora cu e persona kier mas tanto ‘fula tera’ y mira kico e lo por haya pa su propiedad ariba mercado y lo lag’e bai si ‘the price is right’. Un ehempel obvio tabata e caso di e edificio di DOW. Aki gobierno – cu ta doño – a usa su derecho pa mand’e ‘veiling onderhands’ pero como cu no a haya e suma of interesadonan e tabata desea, no acepta niun oferta haci. Den un caso asina, e bendededor potencial mester tene na cuenta si, cu apesar cu e no a haya e prijs cu el a desea, tog e gastonan di notario y e proceso di e veiling ta cai pa su cuenta.

Den e di dos categoria esta e ‘veiling’ *obligatorio*, sea e banco ta usa su derecho ya menciona pa pone un propiedad cu debe riba dje na findishi. Si ta trata di un ‘beslag’ (cu no ta e derecho di ‘parate executie’) tin cu encamina un proceso mas largo dilanti juez caminda ora haya rason huez lo cambia su ‘conservator beslag’ den uno ‘executorial’. Despues tin e derecho di acerca e notario y pidi esaki pa bende e propiedad na findishi ariba orden di juez.

Den e ‘veiling’ obligatorio tambe, promer cu e proceso di ‘veiling’ mes tuma lugar, tin e posibilidad pa esnan interesa haci un ‘onderhandse’ por escrito ‘bid’. E ofertanan aki e notario ta mande riba su turno – despues cu e ‘termijn’ a sera pero

8 dia prome cu e findishi publico – pa e banco / ‘opdrachtgever’ kende ariba su turno lo por acepta un di nan. Despues ta acerca huez pa aproba e oferta haci. Si acaso tin ‘beslag’ ariba e propiedad ainda por raya esakinan (‘haaldoor’). Den e caso cu nada di esaki ta alcaso, e propiedad lo wordo bendi riba findishi publico pa e dia stipula pa di notario.

UN SISTEMA BIEUW vs UN SISTEMA NOBO

Den e sistema bieuw unda tabata pone propiedadnan riba subasta publico, e notario, cu ta haya e opdracht – mayoria biaha di banco – tabata cuminsa c’un suma y tabata keda bay ariba te ora esnan interesa cu ta asistiendo e benta publico keda ‘bid’ contra otro te cu na final keda e ‘highest bidder’ so. E notario ta constata esaki dor di bisa e suma pa di prome bes, e suma pa di dos bes, y pa di tres bes. Na e momento ey e ta wordo otorga na e ‘highest bidder’. Igual e ta si tin un persona so cu a ‘bid’. Den e sistema nobo conoci como ‘opbod’ y ‘afmijning’ bo ta haya 2 tanda di cual e prome ta conoci caba cu ta e ‘opbod fase’ caminda e prijs ta subi so. Una bes cu esey a tuma luga e notario ta bai over na e di dos tanda.

E sistema bieuw di “opbod”

Na comienso di e findishi den caso di ‘opbod’ e notario ta splica esnan presente e obheto cu ta riba findishi y e procedura di e findishi. Tambe e notario ta lesa un pida di e ‘proces-verbaal’ cu ta splica kico ta bai socede na e findishi y kico ta wordo ofreci. Despues e palabra ta bai na e ‘afslager’ cu ta fungi como ‘veilingmeester’. E ‘veilingmeester’ ta coordina e proceso y ta purba di haya e prijs mas halto cu ta posibel. Aki na Aruba e ‘afslager’ ta e notario mes. E ‘afslager’ ta pidi publico pa bin cu e prome ‘bid’. Dor di lanta bo man y/of bisa e montante e ‘bid’ cada biaha ta subi. Esun cu e ‘bid’ mas halto nan ta yama e ‘inzetter’ y e montante e ‘inzetprijs’.

Despues di e ‘bid’ mas halto y e ‘eenmaal andermaal’ e notario ta bati cu su martieuw riba mesa. E notario ta completa e ‘proces-verbaal’ cu e informacion di e ‘inzetter’ y e ‘inzetprijs’ na cual el a wordo otorga na e ‘highest bidder’.

“Opbod en Afmijning”

Desde medio 2005 en adelante a base di nos codigo civil nobo di procedimien-to nos a haya un di dos tanda despues di e ‘opbod fase’ esta e ‘afmijningsfase’. Aki un suma mas halto ta keda poni riba e ‘inzetprijs’, ya acepta den e prome fase pa e ‘highest bidder’. Si por ehemplo e ‘highest bid’ tawata 500 mil den e prome fase awor e notario den consulta cu e banco ta tira 200 mil mas riba dje te cu un suma di 700 mil for di cual suma e prijs lo cuminsa cai te cu yega 500 mil bek. E notario ta cuminsa ‘drop’ cu por ehemplo 10 mil y e prome persona cu reacciona ‘mijn’ na un suma menciona, ta cay como esun ganador den e promer tanda pasobra. Esaki nan ta yama ‘afmijnen’. E persona no ta ‘bid’ pero ta bisa ‘mijn’. Hopi biaha, esnan cu por ta un poco nervioso y kizas kier pa e prijs ‘drop’ mas ainda, por perde nan chens y un otro por grita ‘mijn’ prome cune y haya un venta-ha riba dje. Y di otro banda si bo ‘afmijn’ mucho liher, bo por haya bo ta paga di

mas. Importante ta cu mester bisa ‘mijn’ claramente y no un simpel ‘ja’ of ‘si’ pasobra un otro por grita ainda ‘mijn’ bo dilanti y haya e ‘bid’ otorga.

E bunitesa di e sistema nobo ta, cu e ‘highest bidder’ den e prome tanda tambe por ‘mijn’ na un suma mas halto cu e mes a ofrece den e **promer tanda**.

Si den un caso excepcional 2 of mas hende canta ‘mijn’ pareu, y no por saca afo kende tabata prome, e notario ta ‘las in’ un di **tres tanda** caminda e participantenan lo ta unicamente esunnan cu a canta ‘mijn’ pareu. Den e di tres tanda esaki lo ta manera un bon ‘western’ clasico, esta un ‘shoot out’ entre e participantenan di e di tres tanda caminda e ganador lo ta esun cu ofrece mas (‘highest bidder’).

Nos no mester lubida cu e encargo di e notario ta pa wak pa semper haya e prijs mas halto posibel cu ta na ventaha no solamente di e banco pero tambe esun cu ta perde su cas. Pasobra esun cu ta perde su cas lo por te hasta haya un ‘surplus’ despues cu e banco a kita su debe.

