

# XV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

## “Oscar Eduardo Sarubo”

### Tema II: “Cláusulas con vocación registral inmobiliaria”

#### Sub-Tema: II.1. “Situaciones jurídicas registrables”

#### PONENCIA

1) La “teoría del título en gestación” en materia de subasta judicial consiste en sostener que ésta como título se va gestando en diferentes momentos que a nuestro entender son básicamente dos: la realización del acto de remate y la aprobación judicial del mismo.

2) La comunicación de subasta es un acto jurídico registral que pretende anotar a los terceros acerca de la realización del acto de subasta a los fines de su publicidad y oponibilidad.

3) La comunicación de subasta cumple una finalidad preventiva o precautoria consistente en anotar a los terceros de la realización del acto de remate pero en modo alguno reviste naturaleza propia de una medida cautelar *strictu sensu*, de cuyos caracteres: accesoriedad, provisionalidad, mutabilidad, no participa.

4) La comunicación de que se va a realizar una subasta tiene como primer efecto “desapoderar” jurídicamente al propietario de ese bien inmueble (o registrable).

5) Practicada la comunicación de subasta el propietario desapoderado no puede de manera alguna disponer de ese bien y sus acreedores no pueden dirigirse contra éste si no obtienen previamente su reintegro ya que -al menos provisionalmente- ha salido de ese patrimonio,

6) El bien adquirido en remate y del que da cuenta el asiento de comunicación de subasta puede ser embargado mediante una medida cautelar dirigida contra el comprador en remate, toda vez que el bien en cuestión ha ingresado (al menos provisionalmente) a su patrimonio. Esta circunstancia requiere la adaptación de la ley ritual local y de la técnica registral a fin de poderse llevar delante de manera atinada.

7) En materia de comunicación de subasta la ley registral inmobiliaria nacional no contiene en su articulado un dispositivo como el de la ley cordobesa, lo que ha generado tratamientos dispares, confusos y hasta contradictorios que ameritan la búsqueda de una solución definitiva y única que evite más confusiones y malas interpretaciones.

8) La reforma de la ley registral inmobiliaria nacional deberían contemplar que previo a la realización del acto de remate de un bien raíz se solicitase al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado de dominio y gravámenes como así también que de manera simultánea se comunicase y ordenase tomar razón de la decisión de subastar.

Gabriel Aníbal Fuster y Luis Moisset de Espanés

## LA SITUACIÓN JURÍDICA REGISTRABLE DEL ADQUIRENTE EN SUBASTA DE UN BIEN INMUEBLE

Por Luis Moisset de Espanés <sup>(1)</sup> y Gabriel Anibal Fuster <sup>(2)</sup>

**Sumario:** I. Introducción. II. La teoría del “*título en gestación*”. III. La comunicación de subasta. IV. La finalidad del instituto de la comunicación de subasta. V. El “*desapoderamiento*” del bien como efecto de la inscripción registral de la decisión de subastar. VI. ¿Es susceptible de embargo el inmueble luego de realizada la comunicación registral haber sido subastado? VII. La comunicación de subasta como “*pretendida*” medida cautelar o precautoria. VIII. La regulación legal. IX. Los intentos de reforma de la ley registral inmobiliaria nacional.

### I. INTRODUCCIÓN

La subasta judicial es un instituto jurídico de naturaleza compleja y ello no escapa al aspecto registral de la figura en cuestión; en particular, en lo atinente al plazo de vigencia del asiento registral de comunicación de subasta.

Este tema ha sido objeto de arduos debates doctrinarios y jurisprudenciales <sup>(3)</sup> a partir de los cuales se han generado posturas divergentes y hasta opuestas <sup>(4)</sup> que

<sup>1</sup> Profesor Emérito de la Universidad Nacional de Córdoba.

<sup>2</sup> Abogado, Notario y Auxiliar Docente de la Universidad Nacional de Córdoba.

<sup>3</sup> Así -por ejemplo- hay pronunciamientos que admiten la caducidad de la comunicación de subasta. A saber:“(…) *La comunicación de subasta* fue inscrita provisoriamente y luego de las prórrogas *caducó*, por lo que el embargo afecta el dominio que se mantienen en cabeza del demandado. (...)” (la bastardilla nos pertenece) (Cámara Cuarta en lo Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, “Citibank NA v. Paz de la Torre, José M. y otro – Ejecutivo” – 3 de Mayo del 2006) (ver LexisNexis Córdoba 2006, Nº 7, Octubre, p. 658). “(...) En tanto la comunicación de subasta produce una inscripción provisional en los términos del inc. b del art. 9º de la LNR, *le corresponde aplicar a ella los mismos plazos de caducidad*. En particular, se le aplica la caducidad automática prevista en la RG 25/99... (...)” (la bastardilla nos pertenece) (Ver Daniel E. Ahumada en “Ley Registral Inmobiliaria 5771 y disposiciones técnico-registrales” (comentada, concordada y anotada), Alveroni, Córdoba, 2002, p. 328).

<sup>4</sup> También encontramos pronunciamientos en contra de la caducidad de la comunicación de subasta. a saber:“(…) Debemos concluir, entonces, que en la ley registral cordobesa la “anotación de remate realizado” no tiene plazo de caducidad, y en nada influye para ello el que el Registro conceda o niegue prórrogas, ya que por imperio de la ley ese asiento conservará su validez y efectos mientras se sustancie el trámite judicial. (...)” (ver Luis Moisset de Espanés en “¿Tiene plazo de caducidad la inscripción que da noticia de la realización de una subasta?” – LexisNexis 2007, Nº 3, Marzo, pp. 219/220). (ver Gabriel B. Ventura en “La comunicación de subasta y el tercero registral” – LexisNexis Córdoba 2006, Nº 7, Octubre, p. 663 y siguientes). “(...) En nuestra opinión, la comunicación de subasta no caduca en virtud de la naturaleza jurídica que reviste. (...)” y “(...) En definitiva, resulta ser una anotación registral sine die. (...)” (ver Gabriel Anibal Fuster en “Estudios sobre la subasta judicial” – LexisNexis Córdoba 2007, Nº 5, Mayo, pp. 371/372). “De lo expuesto se advierte que en autos era necesario analizar a los fines de decidir el levantamiento de la cautelar, si al tiempo de su anotación por orden de la a quo, la inscripción provisoria estaba vigente o había caducado por el transcurso de los 180 días –y sus eventuales prórrogas-, previstos por las resoluciones del organismo respectivo.” (ver Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba en autos “*Pailos, Juan E. c./ Jalil Hnos. SAICA – Demanda – Recurso de Casación*” – Auto Interlocutorio Nº 244 de fecha 28 de Mayo de 2007) (La Ley Córdoba, Año 25, Número 1, Febrero, 2008 (con nota de Gabriel Anibal Fuster).

es menester allanar en defensa de pilares esenciales del Derecho tales como la seguridad jurídica y la justicia.

## II. LA TEORÍA DEL “TÍTULO EN GESTACIÓN”<sup>(5)</sup>

En materia de subastas judiciales el acto de remate es el momento en que comienza a gestarse efectivamente este título complejo que es la subasta judicial.

Así: “A diferencia de lo que sucede en el ámbito notarial en que por imperio del denominado Principio de Unidad de Acto todo sucede en un mismo momento, en materia judicial el título se va gestando en diferentes instancias.”.<sup>(6)</sup>

Ahora bien, ¿cuándo se completa el trámite de la subasta judicial?

A tal fin son necesarios cuatro momentos: 1) el acto de remate, 2) el auto aprobatorio de la subasta, 3) el pago del precio, y 4) la puesta en posesión del bien.

Pero, ¿cuándo se perfecciona la subasta como título válido de adquisición y cuándo se perfecciona el derecho de dominio adquirido en subasta en cabeza del comprador en remate?

Sin duda alguna responder este interrogante amerita previamente aclarar qué debe entenderse por “*perfeccionamiento*”, término -por cierto- que adolece de “*vaguedad*”<sup>(7)</sup> por lo que resulta dificultoso precisar su alcance.

Sobre el particular la doctrina tiene dicho: “... El perfeccionamiento del acto es uno de los puntos donde se destaca con caracteres más nítidos el remate como acto de comercio, lo que lo diferencia del remate judicial”.<sup>(8)</sup>

Incluso el mismo artículo 2505 del Código Civil, reformado por la ley N° 17.711<sup>(9)</sup>, resulta impreciso y se presta a confusión.

Éste en su primer párrafo expresa: “La adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles *solamente se juzgará perfeccionada* mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. ...” (la bastardilla nos pertenece).

A nuestro entender la expresión perfeccionamiento de la subasta alude a su completa configuración como título (causa eficiente, fuente o generadora) válido de adquisición.

Por lo tanto, dado que “...la adquisición en subasta constituye un trámite complejo...”<sup>(10)</sup> debemos señalar que a los fines de contar con un título válido de adquisición es necesaria la realización del acto de la subasta y la aprobación de la misma, mas deviene innecesario el pago del precio y que el adquirente sea puesto en posesión del bien rematado.

Por tanto, la subasta judicial queda perfeccionada una vez reunidos estos requisitos, pero de ninguna manera supone la adquisición del dominio sobre el bien subastado, a cuyos efectos es menester contar con el modo, es decir, con el complemento fáctico indispensable para que se opere la mutación jurídico real (artículo 577 del Código Civil).

<sup>5</sup> Ver Gabriel Anibal Fuster, “*La ‘pretendida’ caducidad de la comunicación de subasta*”, trabajo citado, pp. 15/25.

<sup>6</sup> Ver Gabriel Anibal Fuster, trabajo citado en nota anterior, p. 23.

<sup>7</sup> “(...) *Cualidad de vago... (...)*”; “*vago, ga (Del lat. vagus) (...)* 3. *Impreciso Indeterminado. (...)*”. Ver “*Diccionario de la Lengua Española*” de la Real Academia Española.

<sup>8</sup> Ver Enrique M. Falcón, “*Juicio ejecutivo y Ejecuciones Especiales*”, Tomo I, *Rubinzal Culzoni*, 2003, p. 614.

<sup>9</sup> B.O. 10 de Julio de 1968.

<sup>10</sup> Ver Gabriel B. Ventura, “*Tracto abreviado registral*”, *Hammurabi*, Buenos Aires, 2005, p. 287.

Sobre el particular la jurisprudencia tiene dicho: "... La transmisión del dominio del inmueble vendido en pública subasta se perfecciona con la aprobación del remate y la toma de posesión por el comprador, requisito este último ineludible". (11)

También que: "...el derecho real adquirido en la subasta se perfecciona fuera del Registro apareciendo el recaudo de la inscripción prevista en el art. 587 del ordenamiento procesal como forma de asegurar la continuidad del tracto y facilitarle al adquirente la realización en el ámbito registral, de los actos de disposición que emerjan de su calidad de propietario". (12)

En nuestra opinión, se equivocan quienes sostienen -PODETTI, FALCÓN, VÉNICA- (13) que a los fines del perfeccionamiento de la subasta judicial son necesarios, además de la realización del acto de remate y del dictado del auto aprobatorio de subasta, el pago del saldo de precio y la entrega de la posesión del bien rematado (14) (15), pues aceptar esto implicaría afirmar -equivocadamente- que el contrato de compraventa quedaría perfeccionado con el pago del precio.

Debemos distinguir el perfeccionamiento de la subasta como título válido de adquisición (para lo que se requiere la realización del acto de remate y la aprobación de la subasta) del perfeccionamiento del derecho real de dominio en cabeza del comprador en remate (que exige el pago del precio y la entrega de la posesión del bien rematado al adquirente en subasta). (16)

Morello recuerda que "...la CSN, en muy lejanos pronunciamientos (25-4-876, Fallos v. 17, p. 325; 14-4-894, Fallos, v. 55, p. 272), con relación a la compraventa que se lleva a cabo en subasta judicial, había dicho ya que la escritura en estos casos, sólo importa la autenticación ex post facto del remate, y no del contrato, desde que *la*

<sup>11</sup> Cám. Civ. Cap., sala F, L.L., 110, p. 949 En idéntico sentido se ha pronunciado la Cám. Com. Cap., sala B, J.A., 1963-I, pág. 4, n° 14 y la Cám. Nac. Paz, sala 3ª, 1961-IV, p. 362.

<sup>12</sup> Ver Cámara Nacional civil, Sala B, febrero 27 de 2.001, autos "G.C.B.A. c./ Miyayi S.A."

<sup>13</sup> Señala Vénica que: "(...) Para que se opere el perfeccionamiento de la venta es necesario: la aprobación de la subasta, el pago total del precio, y la toma de posesión de los bienes. (...)", y luego reitera: "(...) En definitiva, el perfeccionamiento de la venta sólo se produce con: aprobación de la subasta, pago total del precio y otorgamiento de la posesión. (...)" (ver Oscar Hugo Vénica, "*La subasta judicial en Córdoba*", de. Lerner, Córdoba, 3ª edición. 1998, p. 165).

<sup>14</sup> En este sentido se han pronunciado fallos como el siguiente: "(...) ...la transmisión del dominio por venta judicial queda perfeccionada después de la resolución aprobatoria de la subasta, mediante el pago del precio y la entrega de la posesión, no siendo imprescindible, aún frente a terceros, el requisito de la escritura pública ni la inscripción en el registro inmobiliario correspondiente." (Cámara Nacional de Apelaciones lo Comercial, sala E; 23 marzo de 2004; "*Florenzia Capital Markets S.A. c./ Deirmendjian, Luciano M. y otro*", DJ. 2004-2, p. 1286).

<sup>15</sup> Si para que haya compraventa es necesario que una parte se obligue a pagar el precio y la otra se obligue a entregar la cosa sin que sea imprescindible el cumplimiento efectivo del pago y la entrega referidos, para el perfeccionamiento de la subasta no se debe requerir ni el pago del precio ni la verificación concreta de la entrega del bien. Si esto es así para quienes sostenemos que la aplicación de las reglas de la compraventa es pertinente por ser las más asimilables con más razón aún para quienes sostienen que verdaderamente la subasta judicial es una compraventa propiamente dicha.

<sup>16</sup> En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia local en fallos como el que a continuación se transcribe: "(...) Para considerar consumado un remate, o sea para tener a los compradores como adquirentes del derecho real de dominio, requiere que se hayan cumplido tres requisitos: aprobación del remate, pago del precio y otorgamiento de la posesión. Cabe destacar que el "tradens" se desprende de la posesión cuando el tribunal la entrega a los compradores y éstos voluntariamente la reciben. Esta subasta queda "perfeccionada" con su inscripción, y a partir de allí será oponible a terceros. (...)" y también reza el pronunciamiento jurisprudencial referido que: "El derecho real de dominio nace para el comprador con la escritura y tradición del inmueble, y hasta tanto no sea inscripta esta escritura no es oponible a terceros. Cuando la compra acontece en un remate judicial, el auto aprobatorio sustituye la escritura y el otorgamiento de la posesión es el equivalente a la tradición." (Cámara Civil y Comercial de 8ª Nominación, Córdoba, 14 abril de 1993, "*Astrada, Eduardo*", LLC, 1993-522, con nota de Pablo Enrique Landín).

*compra en remate público constituye una convención perfecta; cuando va seguido de la tradición, transfiere el dominio al comprador...*” (la bastardilla nos pertenece)<sup>(17)</sup>.

Además, lo dicho resulta avalado a poco que recordemos las reglas de la compraventa -que le resultan aplicables a la subasta judicial por analogía <sup>(18)</sup>-, principalmente el artículo 1323 del Código de Vélez que dispone que la compraventa se configura cuando una de las partes se obliga a pagar el precio y la otra a hacer tradición de la cosa.

Una cosa es que las partes se *obliguen* recíprocamente a pagar y entregar y otra muy distinta que *efectivamente* paguen el precio y entreguen el bien subastado.

En el ámbito de la subasta judicial las partes quedan obligadas a pagar el precio y a hacer entrega consecuente del bien rematado desde que se celebra el acto de remate y se aprueba el mismo; a partir de ese momento queda perfeccionada la subasta judicial como título válido de adquisición.

Entonces, como se podrá advertir, la teoría del título en gestación en materia de subasta implica que ésta se va configurando o perfeccionando en distintos momentos, los que comienzan con el acto de remate, prosiguen con su anoticiamiento al registro (comunicación de subasta) y concluyen con la inscripción registral definitiva del bien a nombre del comprador en remate.

Incluso en el ámbito local de la provincia de Córdoba esos momentos comienzan anteriormente, con la expedición del mal llamado informe con anotación preventiva para subasta (artículo 569, inciso 3, de la ley N° 8465 <sup>(19)</sup> y artículo 34, párrafo tercero de la ley N° 5771 <sup>(20)</sup>) que en la práctica es un verdadero certificado registral (judicial), como hemos de desarrollarlo *infra*.

Estas distintas instancias se verifican en diferentes oportunidades lo que nos lleva a decir que el título se “*va gestando*” a lo largo del tiempo y en virtud de lo cual creemos que resulta pertinente hablar de un “*título en gestación*” que tiñe de complejidad a la subasta judicial como causa de adquisición.

Esta falta de inmediatez entre las fases descriptas parece confundir a los intérpretes y les lleva a adjudicar caducidad al asiento registral que genera la comunicación de subasta, pretensión absolutamente errada ya que ese asiento da noticia del acto de remate a los fines de la publicidad y oponibilidad a terceros <sup>(21)</sup> lo que será motivo de desarrollo más adelante en el presente trabajo.

### III. LA COMUNICACIÓN DE SUBASTA

<sup>17</sup> Ver Augusto M. Morello, “*El boleto de compraventa inmobiliaria*”, 3ª. edición reelaborada y actualizada. Librería Editora Platense S.R.L. – Abeledo Perrot, 1981, nota 711, p. 439.

<sup>18</sup> Al decir de Atienza Rodríguez empleamos el término analogía en la segunda de las nociones típicas. “No existe un único concepto de analogía, sino varios conceptos que tienen en común la idea de semejanza o similitud. Las dos nociones más significativas son: 1) la analogía como proporción, como semejanza entre relaciones; 2) la analogía como argumento que permite pasar de lo particular a lo particular, de lo semejante a lo semejante. (...) (...) 2. Cuando los juristas hablan de «analogía» en relación con el proceso de interpretación y aplicación del Derecho se refieren a la segunda de las nociones antes distinguidas. (...) (...) 3. La analogía como proporción, como semejanza entre relaciones, es relevante en los procesos de descripción y explicación del Derecho, es decir, en el plano del conocimiento jurídico.” (ver Manuel Atienza Rodríguez, “*Sobre la analogía en el Derecho - Ensayo de análisis de un razonamiento jurídico*”, Cuadernos Cívitas, Madrid (España), 1986, pp. 179/180).

<sup>19</sup> B.O. 8 de Junio de 1995.

<sup>20</sup> B.O. 12 de Noviembre de 1974.

<sup>21</sup> En este sentido tenemos dicho: “(...) ...la comunicación de subasta es un acto jurídico registral por el cual se anoticia a los terceros de la realización del acto de remate a los fines de su publicidad y oponibilidad. (...)” (ver Gabriel Anibal Fuster, “*Estudios sobre la subasta judicial*”, LexisNexis Córdoba, N° 5, Mayo, 2007, p. 371).

La ley registral inmobiliaria cordobesa <sup>(22)</sup> en sus artículos 34, párrafo tercero y 35 regula la comunicación de subasta, instituto jurídico que a nivel nacional, en cambio, no ha tenido recepción legislativa..

Así tenemos dicho: "...destacamos la necesidad de que nuestra ley se ocupase de la publicidad registral de las subastas *para llenar el vacío existente en la ley nacional.*" (la bastardilla nos pertenece). <sup>(23)</sup>

La comunicación de subasta es un acto jurídico registral que pretende anunciar a los terceros acerca de la realización del acto de remate; ello con una finalidad netamente preventiva o precautoria que en modo alguno puede llevarnos a asimilarla a una medida cautelar.

Este asiento registral no está sujeto a plazo de caducidad alguno, por lo que bien podemos decir que genera una registración *sine die*.

Sin embargo, el acto de remate esta sujeto a la provisionalidad propia del acto que genera el asiento: *la subasta*. Es decir, el asiento se mantendrá mientras siga incólume el remate.

Así, por ejemplo, si la subasta es impugnada de nulidad por un acreedor del titular registral del bien rematado y esa pretensión es acogida favorablemente por la autoridad judicial competente el asiento registral de la comunicación de subasta "*caerá*" <sup>(24)</sup> por aplicación del principio de que "*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*". <sup>(25)</sup>

Este carácter provisional en modo alguno puede llevarnos a sostener que estamos en presencia de un acto sujeto a un plazo de caducidad.

Hemos podido advertir que en la práctica cotidiana muchas veces se confunde la comunicación de subasta con la inscripción registral definitiva del bien subastado a nombre del comprador de remate.

Estos son dos actos jurídicos muy diferentes y con efectos también distintos.

#### IV. LA FINALIDAD DEL INSTITUTO DE LA COMUNICACIÓN DE SUBASTA

El instituto jurídico registral de la comunicación de subasta nació -a nivel registral local en la provincia de Córdoba- como un paliativo tendiente a superar el vacío de que adolece la ley nacional, de neto corte notarial. <sup>(26)</sup>

Precisamente este vacío ha hecho que se produjera la doble venta de un bien raíz, sobre lo que la jurisprudencia ya ha alertado diciendo: "... se había efectuado un remate en el marco de una ejecución de alquileres y otro posterior en la quiebra del deudor- que *tuvo como resultado la existencia de dos compradores uno en cada proceso...*" (la bastardilla nos pertenece). <sup>(27)</sup>

---

<sup>22</sup> Ley N° 5771 – B.O. 12 de Noviembre de 1974.

<sup>23</sup> Ver Luis Moisset de Espanés en "*¿Tiene plazo de caducidad la inscripción que da noticia de la realización de una subasta?*". LexisNexis Córdoba 2007, N° 3, Marzo, p. 218.

<sup>24</sup> Esto no implica una caducidad adjudicada de oficio a dicho asiento sino que es menester que se inste la cancelación de dicho asiento por la vía pertinente (actuación judicial) en un todo de acuerdo al principio de rogación de rigor.

<sup>25</sup> Este principio encuentra su recepción normativa en nuestro Código Civil en materia obligacional en los artículos 523 a 526, del Título 4: "*De las obligaciones principales y de las obligaciones accesorias*", de la Parte Primera: "*De las obligaciones en general*", de la Sección Primera del Libro Segundo: "*De los derechos personales en las relaciones civiles*".

<sup>26</sup> Recordemos que los autores del Decreto – Ley N° 11.643/63 (ratificado por Ley N° 6.736) de la Provincia de Buenos Aires y de la Ley Registral Inmobiliaria Nacional N° 17.801 son los mismos: los escribanos Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo.

<sup>27</sup> Ver Cámara Nacional Comercial, sala E, 8 de agosto de 2001, "*García de Cárpena, Elisa N. s/ Quiebra*" (La Ley, 5 abril 2002, SC y Q., p. 45, Fallo 103.521)).

Así también lo señalaba diciendo: "... Veamos: en un juicio ejecutivo se subasta un lote de terreno. El comprador perfecciona su adquisición judicial. *¿Dónde consta tal acto jurídico? De modo que terceros accedan a su conocimiento. En ninguna parte. En tales condiciones, es posible que una nueva subasta se decrete en relación a tal parcela desocupada. Lo hemos visto y lo observamos asimismo con actualidad. ... aparte de ello, se exhibe igualmente factible el ingreso al asiento registral de medidas cautelares -insistimos- después de realizada una subasta. Se verifica, a tenor de lo que llevamos expresado, que menester se torna adoptar algún remedio que conlleve aproximación de solución al marco de referencia prealudido. (...)*" (la bastardilla nos pertenece).<sup>(28)</sup>

Por ello a nivel provincial se contempló este instituto a fin de anotar el desplazamiento operado, haciéndolo oponible a terceros y evitando la doble disposición del bien.

## V. EL "DESAPODERAMIENTO" DEL BIEN COMO EFECTO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA DECISIÓN DE SUBASTAR

Sabido es que en materia de bienes muebles el "secuestro" del bien importa su desapoderamiento como así también que en materia de inmuebles no es posible "secuestrarlos".

Sin embargo, en lo atinente a bienes raíces la inscripción registral de la decisión que ordena la subasta tiene un efecto similar, pues la comunicación de que se va a realizar la misma importa "desapoderar" al propietario de ese bien inmueble quien a partir de entonces ya no podrá disponer de él y sus acreedores no podrán ejercitar sobre el bien en cuestión ningún derecho.

Es dable advertir que en dicho supuesto no se verifica un "desapoderamiento material", tal como resulta del secuestro de bienes muebles, sino que el desapoderamiento en materia de bienes raíces es jurídico.

Este "desapoderamiento jurídico" trae aparejado que el titular del bien no pueda disponer del mismo, no resultándole posible enajenarlo, ni gravarlo. Incluso, desde ese momento deja de ser "garantía común" de otros acreedores, quienes no podrán intentar acciones en su contra.

El "desapoderamiento" -en teoría- debe ser seguido en breve plazo por la subasta y adjudicación del bien a un nuevo propietario, frente a lo cual el titular registral interesado en hacer cesar esta situación debería abonar la deuda reclamada y, entonces, satisfecho su crédito, solicitar la "cancelación" de la inscripción de subasta.

Tal como lo reconoce la doctrina procesalista clásica a nivel nacional -PODETTI<sup>(29)</sup> y ALSINA<sup>(30)</sup>- en la etapa de ejecución de sentencia firme no existe ya "caducidad"

---

<sup>28</sup> Ver Atilio A. Diorio, "La posible publicidad registral de las subastas sobre inmuebles y muebles registrables", Zeus, T. 75, D - 143.

<sup>29</sup> "La caducidad no procede una vez dictada sentencia de remate que no sea susceptible de recurso, ni en los trámites de cumplimiento de la sentencia." (la bastardilla nos pertenece) (ver J. Ramiro Podetti, "Derecho procesal civil, comercial y laboral – Tratado de las Ejecuciones", Ediar, Buenos Aires, 1952, p. 204).

<sup>30</sup> "c) Recordemos que en el procedimiento para la ejecución de sentencia no se produce la perención de la instancia (XXXII, 24)." (el subrayado nos pertenece) (ver Hugo Alsina, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", 2ª edición, Tomo V, Ediar, Buenos Aires, 1962, p. 128).

de la instancia, tal como lo refleja fielmente la regulación ritual local en el artículo 342<sup>(31)</sup> de la ley N° 8465.<sup>(32)</sup>

Es dable destacar que no ha llegado a nuestro conocimiento ningún caso práctico en el cual el titular “desapoderado” haya solicitado la “restitución” de los muebles secuestrados.

Ahora bien, a partir del desapoderamiento del bien raíz ningún acreedor podrá con posterioridad pretender embargar esa cosa respecto de la cual el titular ya ha sido desapoderado, resultando éste el efecto que provoca el mal llamado “*informe con anotación preventiva para subasta*” o -más propiamente desde el punto de vista del lenguaje técnico- el “certificado registral judicial”.<sup>(33)</sup>

Acto seguido es menester comunicar al Registro que se ha realizado la subasta (“*comunicación de subasta*”) y adjudicado en ella el bien a un adquirente -aunque no conste todavía que se le haya hecho entrega de la posesión ni pagado el precio-, lo que reviste semejanza en algunos aspectos a la inscripción registral de una transmisión por escritura pública, que tampoco da fe de la entrega efectiva de la posesión.

En fin, con la comunicación de subasta lo que se pretende es hacer saber que la inscripción depende de una decisión de un juez, como en el caso de los recursos contra resoluciones del Registro<sup>(34)</sup>, lo que implica que ese asiento no caduca y debe esperarse que el Tribunal resuelva el problema en cuestión.

No obstante ello, aún en el supuesto de que la inscripción de subasta caducase, ello no pondría fin al “desapoderamiento” que ya se ha operado, salvo que el propietario reclamase judicialmente que se deje sin efecto la medida que lo desapoderó y obtuviese una resolución favorable a esa pretensión.

En conclusión, lo importante aquí es destacar que el propietario desapoderado “no puede de manera alguna disponer de ese bien”, y que sus acreedores no pueden dirigirse contra un bien que (al menos provisionalmente) ha salido de ese patrimonio, si no obtienen previamente su reingreso al mismo.

## **VI. ¿ES SUSCEPTIBLE DE EMBARGO EL INMUEBLE LUEGO DE REALIZADA LA COMUNICACIÓN REGISTRAL DE HABER SIDO SUBASTADO?**

El título de este apartado, que formulamos a modo de pregunta, pretende hacernos reflexionar sobre la posibilidad de que con posterioridad a la comunicación de subasta de un bien raíz y antes de haberse perfeccionado la inscripción registral definitiva a nombre del adquirente, el Registro tome razón de embargos dirigidos contra el comprador en remate del inmueble subastado.

A nuestro entender la respuesta afirmativa se impone categóricamente, toda vez que el inmueble de que se trata ha salido del patrimonio del titular ejecutado y ha ingresado -en principio- al del adquirente (artículo 2342, inciso primero del Código Civil), todo lo cual resulta pregonado por el asiento registral de la comunicación de subasta.

---

<sup>31</sup> El referido dispositivo -en su parte pertinente- dispone: “Artículo 342 – Casos en que no opera. *No se producirá la perención:* 1) *En el procedimiento de ejecución de sentencia*, salvo en los incidentes...” (la bastardilla nos pertenece).

<sup>32</sup> B.O. 8 de Junio de 1995.

<sup>33</sup> “La denominación de informe con anotación preventiva para subasta es totalmente incorrecta, toda vez que “el pretendido informe” es -en realidad- un verdadero certificado registral (judicial, en este caso) o certificado de ley, con sus consiguientes efectos jurídicos: la reserva de prioridad y el -consecuente- bloqueo registral.” (ver Gabriel Anibal Fuster, “*Estudios sobre la subasta judicial*”, trabajo citado, p. 369).

<sup>34</sup> Artículos 15 a 20 de la Ley N° 5771 (B.O. 12 de Noviembre de 1974).



Sin embargo, es menester destacar que los embargos dirigidos contra el “nuevo propietario” (comprador en remate de un inmueble aún no inscripto definitivamente a su nombre) estarían sujetos a la suerte del propio acto de subasta y -en consecuencia- del asiento registral, que es fruto del principio que reza que “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”.

En este estadio es dable poner de relieve que los acreedores del propietario desahogado no podrían dirigirse contra un bien que ha salido de su patrimonio -al menos provisionalmente- y, en consecuencia, los Tribunales no deberían librar oficios de embargo respecto de éste. Pero en el caso de que lo hiciesen el Registro se vería obligado a tomar razón de los embargos dirigidos contra el “anterior propietario”, pese al desahogamiento, pero esas medidas quedarían supeditadas o condicionadas a los avatares propios del proceso de subasta.

Procuraremos ilustrar nuestros dichos con un ejemplo concreto: Miguel inicia un proceso de ejecución de sentencia en contra de Alberto, concluyendo con la subasta de un inmueble de propiedad de éste, que es adquirido por Pablo.

El Tribunal comunica al Registro de la Propiedad que se ha realizado la subasta y el Registro toma razón de esta circunstancia.

Mientras se tramita la etapa del proceso que permitirá concluir en la inscripción definitiva del bien raíz a nombre del comprador en remate (Pablo) ingresa al Registro un oficio de embargo dirigido en contra de éste, respecto del inmueble adquirido en subasta. El embargo es procedente y el Registro deberá tomar razón de la medida dejando constancia que se está embargando al adquirente en remate.

Ahora bien, simultáneamente con la anterior medida ingresa un oficio de embargo respecto del mismo inmueble pero dirigido a nombre del titular registral ejecutado (Alberto). Nos preguntamos entonces: ¿es procedente el mismo?; ¿debe el Registro anotarlo?

A nuestro entender también debe registrarse anotando que se gravan los derechos que pueden subsistir a favor del titular registral si la subasta es declarada nula y pide se restituya a su patrimonio el bien de que había sido desahogado.

En este punto es dable efectuar algunas reflexiones.

Al titular registral “subastado” no le importará -en principio- el nuevo embargo anotado (es decir, el dirigido en su contra) por lo que poco interés tendrá en la conclusión o no del trámite de subasta.

Por otro lado, al comprador en remate tampoco le interesará -en principio- terminar el proceso de inscripción definitiva del bien a su nombre, porque el embargo dirigido en su contra puede privarlo de él.

¿Qué paliativo encontraremos a esta anómala situación? La respuesta la brinda el propio Código con sus previsiones sobre la acción subrogatoria.

a) Por una parte el embargante del titular registral ejecutado, que tiene interés en que el bien reingrese al patrimonio de su deudor, puede subrogarse en los derechos de éste prosiguiendo adelante con los trámites de nulidad de la subasta y cese del desahogamiento.

b) Por la otra, el acreedor del adquirente en subasta, si éste no prosigue con los trámites de inscripción puede subrogarse en sus derechos y hacerlo él, para de esa manera, obtenida la inscripción definitiva, quedará despejado el camino para que haga efectivo su crédito.

## **VII. LA COMUNICACIÓN DE SUBASTA COMO “PRETENDIDA” MEDIDA CAUTELAR O PRECAUTORIA**

Respecto de la comunicación de subasta es menester advertir que en la Provincia de Córdoba existía hasta hace poco normativa reglamentaria que le

daba el tratamiento de una medida o providencia cautelar <sup>(35)</sup> cuyo plazo de vigencia era de cinco años (Artículo 37 de la Ley N° 17.801 <sup>(36)</sup>).

Éste ha sido hasta hace algún tiempo -insistimos- el criterio de la Dirección General del Registro General de la Provincia de Córdoba que ha considerado que la comunicación de subasta debía ser tratada como una providencia cautelar. <sup>(37)</sup>

Ahora bien, ¿es correcto brindarle este tratamiento?

Previo a contestar esta pregunta es menester recordar que hasta tanto se haya completado el trámite de subasta mediante el dictado del auto aprobatorio de la misma (y según otros también con el pago del precio y la puesta en posesión del bien subastado) el título de adquisición se encuentra incompleto o en gestación.

Recién una vez completado el procedimiento de perfeccionamiento de la subasta tendremos un título suficiente a los fines de la adquisición del derecho de dominio sobre el bien rematado.

En esta etapa de “gestación” del título la comunicación de subasta cumple una finalidad preventiva o precautoria consistente en anotar a los terceros acerca de la realización de la subasta, pero en modo alguno puede ser considerada como una medida cautelar en sentido estricto.

Una cosa es que la comunicación de subasta cumpla una finalidad preventiva y otra muy distinta que sea una medida cautelar.

Pero, ¿en qué consiste esta finalidad precautoria o preventiva? En anotar a los terceros acerca de la realización de la subasta, a los fines de su oponibilidad.

Hecha esta aclaración podemos responder la pregunta sobre si es correcto tratar a la comunicación de subasta como una providencia cautelar diciendo que no, pues la comunicación de subasta es un acto jurídico registral y -por tanto- de naturaleza sustancial.

Ello a diferencia de las medidas cautelares que revisten calidad procesal <sup>(38)</sup> y de cuyos caracteres: accesoriedad <sup>(39)</sup>, provisionalidad <sup>(40)</sup>, y mutabilidad <sup>(41)</sup> la comunicación de subasta no participa.

---

<sup>35</sup> Al respecto ver: 1) Resolución General N° 14, del Registro General de la Provincia dictada con fecha 28 de Noviembre de 2005; 2) desde artículo 35.1. hasta el artículo 35.3. (Capítulo IV - Bajo el acápite: “*Inscripciones preventivas y provisorias*” del Reglamento Registral) – Resolución General N° 1 del veintidós de Septiembre del año Dos Mil Seis (B.O. 27 de Septiembre 2006); 3) desde artículo 34.1. hasta el artículo 34.3. (Capítulo IV - Bajo el acápite: “*Inscripciones preventivas y provisorias*” del Reglamento Registral) – Resolución General N° 1 del primero de Agosto de 2007) (B.O. 22 de Agosto de 2007).

<sup>36</sup> B.O. 10 de Julio de 1968.

<sup>37</sup> Ver considerando 3.-) de la Resolución General N° 14 del Registro General de la Provincia, dictada con fecha 28 de Noviembre de 2005, que textualmente expresa:“(…) Que siendo así, *corresponde asignarle a la “comunicación de subasta” el tratamiento inherente a una providencia cautelar*, toda vez que se trata de una medida provisional que tiene por fin asegurar el dictado de la resolución judicial respectiva (auto aprobatorio de la subasta) y demás diligencias pertinentes (consignación de saldo de precio, diligenciamiento de toma de posesión, etc.), de modo que éstas no se tornen ilusorias, hasta la formación del título de propiedad del adquirente en subasta. Pero es del caso que, aún así, tratándose de una “providencia cautelar” (art. 2, inc. b, LN 17.801), también está sujeta a plazos de caducidad, siendo el aplicable el estatuido en el art. 37 inc. b) de la LN 17.801; ello es, de cinco (5) años.” (la bastardilla nos pertenece).

<sup>38</sup> “(…) En conclusión, consideramos que – como sostiene cierta jurisprudencia – las medidas cautelares son actos procesales que se adoptan antes de deducida la demanda o después de ello, para asegurar bienes o mantener situaciones de hecho existentes al tiempo de aquella y con el objeto de preservar el cumplimiento de la sentencia que, en definitiva, recaiga sobre el proceso. (…)” de Norberto J. Novellino, “*Embargo y desembargo y demás medidas cautelares*”, 5ª edición actualizada y ampliada, editorial La Ley, Buenos Aires, 2.005, p. 7.

<sup>39</sup> Esta característica implica que las medidas cautelares: “(…) ...están preordenadas al dictado de una ulterior providencia definitiva, o sea, al resultado práctico que aseguran preventivamente. (…”. (CNCiv, sala A, 11 mayo de 1998, “*C. de B. L., M. c./B. L., E. O.*”, La Ley, 31 julio de 1998, p. 5, fallo 97.561)

En efecto, en materia de medidas cautelares la figura jurídica que se encuentra más próxima a la comunicación de subasta es la anotación de litis que es una "(...) medida cautelar que tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles o muebles registrables, frente a la eventualidad de que las sentencias que en ellos recaigan hayan de ser opuestos a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituyó el derecho real sobre éste." (42)

La comunicación de subasta ni siquiera participa de los caracteres específicos de la medida cautelar que le resulta más "*asimilable*", por lo que no puede sostenerse que se trate de una medida precautoria.

Pero siendo contestes con nuestros principios (43) consideramos que la norma jurídica no debe estar divorciada de la realidad que debe regular y ésta es la que debe prevalecer sobre el "*purismo teórico - científico*". (44)

En efecto, la realidad ha hecho que encontremos folios en donde se encuentran marginados asientos que publicitan una comunicación de subasta sin brindar mayores datos (45) y sin que se haya completado jamás el trámite de inscripción registral a nombre del adquirente en subasta.

Nos preguntamos: ¿qué hacer frente a ello?; es decir, ¿debemos publicitar dicha comunicación de subasta en los certificados registrales (46) que se solicitan para celebrar actos de mutación jurídico - real?

Creemos que sí.

Además, ¿qué debe hacer el registrador frente la presentación de un testimonio por el que se transfiere el dominio por parte del titular registral inscripto a un comprador cualquiera acompañado del certificado registral (47) o de una copia certificada empleada al efecto en la que se publicita una comunicación de subasta en los términos señalados?, ¿debe el registrador observar el acto?

Sí, debe observarlo.

---

40 Que implica que mientras el trámite principal conserve su vigencia se mantendrán las medidas cautelares. En nuestro Código Procesal Civil y Comercial (Ley N° 8.465) se encuentra consagrada esta característica en el Artículo 462.

41 Que significa que las medidas cautelares pueden ser modificadas tanto a pedido del acreedor como del propio deudor. En nuestro Código Procesal Civil y Comercial (Ley N° 8465) se encuentra consagrada esta característica en el artículo 463.

42 Ver Lino Enrique Palacio, "*Derecho Procesal Civil*". Tomo VIII. Procesos cautelares y voluntarios, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1985, p. 237.

43 En nuestras clases (Fuster) solemos emplear una expresión que elaboramos a partir del brocárdico latino que reza: "Ubi societas, ibi ius (Donde hay sociedad hay derecho)" y que nosotros hemos completado diciendo: "(...) ...mas si el derecho no sirve a la sociedad: derecho sois sospechoso."

44 En este sentido solemos citar en nuestras clases la cruda expresión – fruto de su punzante y descarnada pluma - de Antonio Monasterio Gali cuando dice: "A semejanza de un profesor clínico, que empezaba su curso diciendo á los discípulos: "hasta aquí hemos visto como se curan los enfermos en los libros, vamos á ver como se mueren en sus camas" también, bajo cierto punto de vista, podría yo empezar este modesto trabajo, suponiéndole continuación de un tratado completo de derecho, diciendo: "hasta aquí hemos visto como se realiza el derecho en los libros, vamos a ver cuan difícil es conservarlo y mantenerlo en el cotidiano comercio de la vida". (...) (sic.). Ver "*Biología de los derecho en la normalidad*", ediciones Universidad Notarial Argentina, La Plata, 1966, pp. 17/18.

45 Muchas veces decía subastado e informaba -a lo sumo- el año del remate.

46 Conocidos en la jerga registral como "*notariales*" aunque la denominación nos parece poco feliz.

47 Dicha conducta es absolutamente incorrecta ya que sabido es que el certificado registral es de naturaleza protocolar por imperio de lo prescripto por el artículo 41 de la Ley Orgánica Notarial N° 4183 que reza: "Las escrituras públicas deberán extenderse en el protocolo que se formará con la colección ordenada de todos los otorgamientos efectuados durante el año y con los certificados del Registro General en la forma y condiciones establecidas por el Cód. Civil y esta ley." (B.O. 1975).

El problema se origina debido a la mala confección del asiento de comunicación de subasta <sup>(48)</sup>, ya que el mismo no brinda los datos suficientes y necesarios que debe suministrar. <sup>(49)</sup> <sup>(50)</sup>

Pero también existen situaciones problemáticas que se originan extra -registralmente tales como la falta de mantenimiento de la inscripción provisoria por parte del juez frente a la impugnación del acto de subasta.

Otro problema que existe en nuestro medio en materia de comunicación de subasta es que los jueces suelen olvidar la exigencia que consagra el artículo 34 de la ley registral inmobiliaria provincial en su párrafo tercero cuando dice: “(...) Si el acto de subasta fuera observado, el Tribunal deberá comunicar al Registro en el plazo indicado tal circunstancia, prorrogándose la inscripción preventiva hasta la notificación, al Registro de la resolución definitiva que recaiga en la incidencia.”.

Frente a pedidos judiciales de inscripción de bienes inmuebles a nombre de adquirentes en subasta el registrador se encuentra muchas veces con que el Tribunal jamás comunicó al Registro la observación o impugnación de la subasta.

Entonces, frente a esta situación patológica, ¿qué debe hacer el registrador?

Para paliar estas patologías se ha consagrado como solución dar a la comunicación de subasta el tratamiento de una providencia cautelar.

Sin duda alguna, la génesis del problema se encuentra en la falta de cumplimiento por parte del juez del prístino mandato legal consagrado por la norma de referencia. Erradicarlo definitivamente exige así la necesaria colaboración de la autoridad judicial.

## VIII. LA REGULACIÓN LEGAL

Decíamos con anterioridad en el presente trabajo que la ley del registro de la propiedad inmueble de la provincia de Córdoba <sup>(51)</sup> -en sus artículos 34, párrafo tercero y 35- regula el instituto jurídico de la comunicación de subasta, el cual a nivel nacional no ha tenido consagración normativa.

La falta de una previsión legislativa registral a nivel nacional ha traído aparejado que en las distintas jurisdicciones locales se le haya dado al tema de la registración de las subastas judiciales tratamientos dispares, confusos y hasta contradictorios.

Así, por ejemplo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires el poder judicial no requiere un informe de ley (artículo 27 de la Ley N°

<sup>48</sup> Esta patología que hemos dado en llamar “deficiencia técnico - registral” obedece a causas internas del registro.

<sup>49</sup> Esta fue la problemática que de manera eficiente - aunque, a nuestro modesto entender, no del todo correcta desde el punto de vista legal - vino a solucionar y sanear la Resolución General N° 11/83 dictada por el Registro General de la Provincia de Córdoba, tal como lo hemos señalado en el acápite inmediato anterior.

<sup>50</sup> En esta problemática se ha inspirado nuestro Registro a la hora de redactar el artículo 35.2. del Reglamento Registral, en el que se hace una descripción pormenorizada de los datos que deberá contener el asiento de comunicación de subasta. Seguidamente, señala el artículo 35.3 del Reglamento bajo estudio que si la comunicación de subasta se efectúa una vez vencido el plazo de la anotación preventiva la misma: “(...) ...tendrá prioridad a partir de la fecha de su ingreso. (...)”. Esto no es más que el resultado de la plena aplicación del principio de prioridad: “prior in tempore potior in iure”. Es decir, si la comunicación de subasta al Registro se efectúa una vez caduco el certificado registral judicial cae la reserva de prioridad (prioridad indirecta) y le resulta de plena aplicación la regla general de la prioridad directa (Artículos 19 y 40 de la Ley N° 17.801). Y - finalmente - el referido dispositivo agrega: “(...) También en este supuesto la comunicación de subasta queda asimilada en su tratamiento al de una providencia cautelar, tendiente a prevenir a los terceros acerca de la situación en que se encuentra el bien y poner en su conocimiento que el mismo ha sido subastado.”.

<sup>51</sup> Ley N° 5771 – B.O. 12 de Noviembre de 1974.

17.801 <sup>(52)</sup>, sino que a modo de medida cautelar el juez manda registrar (más precisamente, inscribir) el “*auto de subasta*”.

Por lo tanto, el “*propietario ejecutado*” no puede disponer del bien, lo que implica que el auto de subasta en cuestión termina desposeyéndolo.

Pero como la inscripción del auto de subasta se realiza bajo el formato de una medida cautelar, la misma queda sujeta a sus avatares: caducidad a los cinco años (artículo 37, inciso b, de la ley N° 17.801 <sup>(53)</sup>), reanotación de la misma, etcétera.

Por todo lo expuesto se impone la necesidad de buscar, a nivel nacional, la mecánica registral más apta para superar este problema adoptándose de manera uniforme en todo el país una solución definitiva que evite más confusiones y malas interpretaciones.

Finalmente es menester aclarar que si bien la ley registral inmobiliaria cordobesa regula lo atinente a la comunicación de subasta. (Artículos 34, párrafo tercero y 35 de la Ley N° 5771 <sup>(54)</sup>) no le adjudica plazo de caducidad alguno, lo que a entender -equivocadamente- por parte de algunos juristas y magistrados deviene en una laguna normativa que necesita ser superada.

## **IX. LOS INTENTOS DE REFORMA DE LA LEY REGISTRAL INMOBILIARIA NACIONAL**

En estos últimos tiempos se ha estado estudiando la posibilidad de modificar la ley registral inmobiliaria nacional a fin de comprender en su tratamiento y de manera uniforme el instituto de la subasta judicial.

Así se está haciendo a iniciativa del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El motivo de la modificación pretendida es que la subasta judicial (y los documentos judiciales en general) no ha tenido originariamente, ni cuenta en la actualidad con una recepción apropiada por parte de la ley registral, de clara raigambre notarial.

En ese contexto se sancionó la ley registral cordobesa contemplando la expedición de un informe de manera previa a la realización de la subasta y adjudicándole al mismo un plazo de caducidad. <sup>(55)</sup>

Dicho informe se comporta en la realidad como un verdadero certificado registral, en este caso para fines judiciales.

Sin embargo, ello no resulta del todo apropiado teniendo en cuenta que en la etapa de ejecución de sentencia no funciona el instituto de la caducidad, tal como ha

---

<sup>52</sup> B.O. 10 de Julio de 1968.

<sup>53</sup> Idem.

<sup>54</sup> B.O. 12 de Noviembre de 1974.

<sup>55</sup> Más precisamente en el artículo 34 de la ley N° 5771 que en su redacción originaria preveía un plazo de noventa (90) días, luego extendido por la ley N° 8846 al de ciento cincuenta (150) días, agregándose la aclaración de que se trataban de días corridos y no hábiles, a fin de terminar con las controversias al respecto.

sido reconocido por la doctrina procesalista -PODETTI (<sup>56</sup>), ALSINA (<sup>57</sup>)- y la regulación ritual cordobesa en el artículo 342 (<sup>58</sup>) de la ley N° 8465. (<sup>59</sup>)

Mal puede entonces preverse un certificado con plazo de caducidad.

La razón de su consagración a nivel provincial fue la falta de tratamiento por parte de la legislación nacional de los documentos judiciales. Esa coyuntura patológica justifica la previsión local.

Creemos que los intentos de modificación de la ley nacional a fin de comprender los instrumentos de origen judicial no deben olvidar estas directrices.

Así debería preverse que previo a la realización del acto de remate de un bien raíz se solicitase al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado de dominio y gravámenes como así también que de manera simultánea se comunicase y ordenase tomar razón de la decisión de subastar.

*Gabriel Aníbal Fuster y Luis Moisset de Espanés.*

---

<sup>56</sup> “La caducidad no procede una vez dictada sentencia de remate que no sea susceptible de recurso, *ni en los trámites de cumplimiento de la sentencia.*” (la bastardilla nos pertenece) (ver J. Ramiro Podetti, “Derecho procesal civil, comercial y laboral – Tratado de las Ejecuciones”, Ediar, Buenos Aires, 1952, p. 204).

<sup>57</sup> “c) Recordemos que *en el procedimiento para la ejecución de sentencia no se produce la perención de la instancia* (XXXII, 24).” (la bastardilla nos pertenece) (ver Hugo Alsina, “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, 2ª edición, Tomo V – Ejecución forzada y medidas precautorias, Ediar, Buenos Aires, 1962, p. 128).

<sup>58</sup> El referido dispositivo -en su parte pertinente- dispone: “Artículo 342 – Casos en que no opera. *No se producirá la perención:* 1) *En el procedimiento de ejecución de sentencia*, salvo en los incidentes...” (la bastardilla nos pertenece).

<sup>59</sup> B.O. 8 de Junio de 1995.