#### PROVINCIA del CHACO



###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

Resistencia, 15 de Enero de 2004.-

**VISTO:**

Las numerosas adjudicaciones de inmuebles en subastas judiciales que nada dicen acerca del reconocimiento o levantamiento de gravámenes, anotados en el inmueble con anterioridad y con posterioridad a la fecha de toma de posesión del inmueble; y

**CONSIDERANDO:**

Que vendido judicialmente un inmueble se produce una suerte de “concurso” donde todos los acreedores embargantes, hipotecarios, por impuestos, tasas, contribuciones de mejoras, etc., concurren a cobrar sus acreencias sobre el precio obtenido (artículos 581 in fine, 584, in fine CPCC Chaco, en el orden de preferencia que la ley les concede a cada uno de ellos.

Ello implica que el inmueble sale del patrimonio del deudor como consecuencia de su venta e ingresa, en su lugar el monto obtenido en la subasta sobre el cual habrán de cobrar los acreedores, quedando en principio el inmueble libre de gravámenes y deudas que lo afectaban.

Que no desconocemos que los adquirentes en subasta pública tienen derecho a recibir el inmueble libre de gravámenes contraídos en fecha anterior a la toma de posesión, en tanto las cargas anteriores deben ser abonadas del precio obtenido en el remate, el registrador no sabe si el precio del inmueble alcanzó para que tales deudas queden satisfechas por el vendedor, o deben ser abonadas por el comprador.

Nos referimos genéricamente a las deudas, sin desconocer que según se trate de deudas por expensas de la ley 13512, hipotecarias, fiscales, etc., pueden tener un tratamiento diferenciado.

El pago de las deudas que pesan sobre un inmueble subastado, cuando el precio obtenido en la subasta no alcanza para cubrir estas, ha dado lugar a distintas interpretaciones en la doctrina, según se conciba a la subasta pública “como una adquisición de carácter originario”, “una compraventa forzosa”, “un acto jurídico complejo que desborda los límites del derecho privado”, lo que ha motivado diversos fallos jurisprudenciales tales como: “Las deudas que pesan sobre los inmuebles ejecutados deben ser abonadas con el precio obtenido en la subasta, y en el caso que éste no sea suficiente, éstas deben ser abonadas por el comprador”. (Cám. Nac. Civil Sala A 31-5-99. Autos: “Círculo Cerrado S.A. c/ Cooperativa de provisión de bienes y servicios para el transporte El Colmenar”). “Tampoco desobliga al deudor ejecutado por las deudas que ha generado y que no han podido ser cubiertas por el precio obtenido en la subasta, por las que responde con todo su patrimonio y puede ser perseguido en su cobro”. (“Subasta judicial y subsistencia de deudas”. Martín Roque Caldano. RDN Nº874, 2003, página 133, quien comenta el fallo anteriormente citado). Por otra parte, el registrador de la propiedad, no le corresponde saber si las deudas han sido satisfechas o no, ni tampoco tiene facultades para analizar si los montos de las deudas se encontraban publicitados en el edicto pertinente, que muchas veces se transcribe en el oficio de inscripción. Por ser éstas constancias propias del trámite judicial. En protección a los gravámenes anotados en el folio real por los acreedores distintos del subastante, entendemos que deberá oficiar el Sr. Juez, al registrador, ordenando su levantamiento, o su reconocimiento.

Que con respecto a las ejecuciones hipotecarias, se aplica el artículo 3196 del Código Civil que establece que la subasta extingue solo las hipotecas vigentes respecto de quien hubiese resultado adquirente y no otro gravamen.

Que es función del registrador publicitar los derechos sobre inmuebles, y en este sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, reconoce que la garantía constitucional de la propiedad requiere la tutela de la seguridad jurídica y al respecto dijo: *“las exigencias de la seguridad jurídica son de orden público y poseen jerarquía constitucional”*. (CSJN Fallos 243:463).

Por lo expuesto y en resguardo de los derechos de otros acreedores, publicitados en el folio real, con fecha anterior al mandamiento de toma de posesión, correspondientes al inmueble subastado, si en el oficio de inscripción nada dice, y no se hubiera presentado otro oficio independiente que refiera a las otras medidas cautelares existentes sobre el inmueble, el registrador deberá inscribir la titularidad dominial del adquirente en forma provisional (articulo 9 inciso b) de la ley 17801) y hacer saber la existencia de tales medidas cautelares, distintas de la que origino la subasta, al Juez de la causa.

En uso de las atribuciones conferidas por los artículos 36 y 37 del Dto. Ley 396/68.

**LA SUBDIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**A CARGO DE LA DIRECCION**

**D I S P O N E**

1. Al calificar un oficio de inscripción de inmuebles adquiridos en subasta pública, que nada dice, y no se hubiera presentado otro oficio independiente que refiera a las otras medidas cautelares existentes sobre el inmueble, posteriores a la fecha de toma de posesión del inmueble, el registrador deberá inscribir la titularidad dominial del adquirente en forma provisional (artículo 9 inciso b) de la ley 17801) y hacer saber la existencia de tales medidas cautelares, distintas de la que origino la subasta, al Juez de la causa.
2. Notifíquese y regístrese.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº07/2004.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE