

Levantamiento de la inhibición general de bienes en los procesos de subasta al solo efecto de escriturar

Por Héctor Alejandro Díaz Falocco

Jefe del Departamento de Anotaciones Especiales

La inhibición general de bienes

Podemos definir la Inhibición General de Bienes (art. 228 CPCC) como la medida cautelar genérica que impide gravar o enajenar bienes registrables. Como característica de esta medida, podemos decir que es subsidiaria del embargo, razón por la cual se considera, que la misma procede cuando el embargo no pueda hacerse efectivo por inexistencia de bienes o por insuficiencia o desconocimiento de los mismos; por lo tanto deberá dejarse sin efecto, siempre que se presenten a embargo bienes suficientes o se otorgue caución que lo satisfaga.

Tratamiento registral de la inhibición

El art. 30 de la Ley 17.801 establece que el "Registro tendrá secciones donde se anotarán: a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de los bienes". Ahora bien ¿cómo funciona esta anotación?

Es importante destacar que el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, abandonó la técnica de registración mediante fichas en papel des de el año 1982, iniciando un camino de informatización y anotación electrónica de esta medida cautelar, la cual se ha ido perfeccionando y modernizando hasta la actualidad.

El procedimiento para su anotación sería el siguiente: una vez ingresado el oficio judicial, es calificado y anotado por el registrador, en base a los siguientes datos: a) número de entrada y fecha de la medida a anotar b) carátula del juicio; c) designación del Juzgado, Secretaría, Fuero, Departamento Judicial; d) todos los datos de la persona humana o persona jurídica, que sean exclusivos e inmutables de la persona, a fin de su correcta individualización. Todos estos datos son los que generan el asiento registral y cada vez que la misma

persona sea pasible de una anotación de inhibición, se realizará un nuevo asiento, motivo por el cual y a fin de la correcta individualización de la registración, se exigirá siempre ante un oficio aclaratorio, rectificatorio o de levantamiento de alguna de las medidas que le pesan, se consignen todos estos datos.

Levantamiento de la inhibición general de bienes

En caso de la orden judicial para el levantamiento de la inhibición general de bienes, como hemos expresado, se necesitan cumplimentar los mismos requisitos exigidos para su inscripción, esto es datos del juzgado y juicio, datos del inhibido, y lo más importante la identificación precisa del asiento a levantar es decir fecha y número de ingreso, ya que como se dijera, hace a la correcta individualización de la cautelar.

Levantamiento al solo efecto de escriturar

Esta modalidad de levantamiento, está regulada registralmente por la DTR 9/02, y se caracteriza por tratarse de un documento judicial que ordena levantar una medida cautelar de las previstas en los arts. 195 y sgtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Bs. As. Tiene como particularidad subordinar el levantamiento a los siguientes requisitos:

a) al acto por el cual se solicita, b) datos del inmueble por el que se realiza el acto, c) monto de la operación, d) datos del notario designado para dicha operatoria o autos de la subasta en su caso, y e) identificación del adquirente del bien. Tengamos presente que esta modalidad de levantamiento de medidas cautelares puede ingresar previamente a la celebración del acto o conjuntamente con el mismo; inclusive la DTR 7/10 permite que los oficios de levantamiento de cautelares, puedan protocolizarse e ingresar con el testimonio para su registración.

Ahora bien, una vez inscripto el documento notarial o el testimonio judicial, en caso de subasta, las medidas cautelares sobre el dominio quedan levantadas o desplazadas, según sea el caso, ya que como expresa el Código Procesal de la Provincia de Bs. As., el embargo del inmueble se desplaza al monto de la subasta. Pero en el caso de la inhibición general de bienes, la misma continuará plenamente vigente, durante el plazo restante; dejando aclarado en las publicaciones que se expidan, que la medida se encuentra levantada únicamente para determinado acto.

Perfeccionamiento de la adquisición en subasta judicial. Publicidad de la subasta.

Liminarmente cabe aclarar que, a los fines de este trabajo, se utilizarán sin distinción los términos subasta y remate, como así también se reserva el término subasta/remate, al acto procesal ordenado dentro de un proceso de ejecución de sentencia.

Conforme el art. 1892 CCyCN y art.2 Ley 17.801 la inscripción registral es declarativa, lo que implica que el derecho real existe desde que hay título y modo, siendo oponible erga omnes desde su inscripción registral.

Ahora bien, para la doctrina y jurisprudencia, la subasta constituye un supuesto de transmisión de dominio excepcional, pues el desplazamiento del dominio del vendedor al comprador no exige escritura pública (art. 1017 del CCyCN), y se realiza mediante la aprobación judicial del remate y la entrega de posesión del inmueble; por lo que la subasta judicial aprobada es oponible erga omnes, sin que sea necesaria la inscripción registral de la transmisión dominial. Ampliando lo expuesto, la adquisición en subasta judicial se perfecciona una vez aprobado el remate, completado el precio y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador (art. 586 CPCC).

Como puede verse, el perfeccionamiento de la adquisición no requiere acto notarial de protocolización con su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, como así tampoco la inscripción registral del testimonio de las actuaciones judiciales; pues la subasta tiene su propio sistema de publicidad que está dado por los edictos que permiten conocer la fecha del remate a los terceros interesados; por lo tanto no es necesario en este supuesto de adquisición, la inscripción registral para contar con la protección erga omnes prevista en el Código Civil y Comercial de la Nación. La previsión en el último párrafo del art. 581 CPCC solamente faculta al adquirente a requerir la inscripción registral de la subasta, asegurando la continuidad del tracto como así también, facilitar al adquirente la realización en el ámbito registral de los actos de disposición que

emergen de su calidad de propietario. Todo ello, sin desconocer las evidentes ventajas que trae aparejada la publicidad oportuna en el Registro de la Propiedad de la subasta, una vez perfeccionada la adquisición.

Vendedor en la subasta judicial.

El art. 583 CPCC prescinde del ejecutado, ya que no puede aparecer como vendedor en el acto de otorgamiento de la escritura, desde que el mismo ha sido desapoderado del bien y ha dejado de ser propietario cuando se perfeccionó la venta en pública subasta y pagado el precio.

Ahora bien ¿quién es el vendedor en la subasta judicial? Existen dos grandes posturas: 1) procesalista (mayoritariamente aceptada) y 2) contractualista. Según la postura procesalista, es el juez quien dispone la transmisión de los derechos del deudor, sobre el bien enajenado en ejercicio de su función jurisdiccional, la que por imperio legal le enviste de ese poder de disposición. El juez no transmite tales derechos como representante del deudor; ejerce derechos propios que nacen de la jurisdicción, en virtud de los cuales dispone de los bienes ajenos. En contraposición, la postura contractualista, basándose en el art. 2587 CCyCN, considera que existe un mandato tácito, por lo tanto el juez vendería en representación del titular dominial. Una crítica que puede hacerse a esta postura, es que obligaría al deudor subastado a responder por evicción y vicios redhibitorios. Situación claramente contrapuesta a las previstas por nuestro Código Civil y Comercial de la Nación, que libera al enajenante de la responsabilidad por vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o adjudicación judicial.

Tratamiento de las medidas cautelares

El art. 569 del CPCC establece que "Decretada la subasta se comunicará a los jueces embargantes y se citará a los acreedores hipotecarios para que dentro del tercer día presenten sus títulos..." permitiendo de esta manera que los terceros interesados, puedan en virtud del principio de subrogación real, trasladar al precio de compra, los gravámenes que afectaban la propiedad.

A su vez, el art. 584 del CPCC ordena que "*Los embargos e inhibiciones se levantarán al solo efecto de escriturar, con citación de los jueces que los decretaron. Una vez escriturado el bien, sin otro trámite, esas medidas se levantarán definitivamente, si fuere procedente, con la presentación del testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los embargos quedarán transferidos al importe del precio.*" La doctrina ha interpretado que el art. 584 contempla en su primera parte, la situación de las

medidas cautelares anotadas en el período que va desde la solicitud de informes registrales hasta la fecha del auto de subasta, lo que justifica que se cite nuevamente como lo obliga el art. 569 a los jueces embargantes e inhibientes a presentarse en los autos a fin de hacer valer sus derechos. Con respecto a las medidas cautelares anotadas con posterioridad al auto de la subasta, la Disposición Técnico Registral 12/04, contempla esta situación, ordenando en su caso, una vez ingresado el documento judicial o escritura de protocolización, el desplazamiento de las mismas.

Ahora bien el art. 584 establece dos tiempos en el levantamiento de las medidas cautelares, el primero en forma temporal, anotando la orden de levantar la medida, si el documento que ingresa cumple con los requisitos exigidos por la normativa procesal y Disposiciones Técnico Registrales dictadas al efecto, y el segundo en forma definitiva una vez inscripto el testimonio en Registro de la Propiedad, levantando la medida o medidas citadas y desplazando las medidas posteriores al auto de subasta, inscribiendo el bien libre de gravámenes.

En el caso de las cautelares sobre el inmueble subastado, no cabe duda que la registración del levantamiento, tiene como correspondencia el levantamiento definitivo una vez que se inscribe la subasta, liberando el bien.

Ahora bien, con relación al levantamiento de la inhibición en la subasta, lo que se pretende registrar es la orden judicial de levantar la inhibición del ejecutado, a fin de poder transmitir el inmueble subas-

tado. Cabe mencionar como ya hemos dicho que el deudor ejecutado en ningún momento interviene en la transmisión del inmueble, razón por la cual la medida sobre él seguirá plenamente vigente por el término de ley.

Conclusiones

Surge de la lectura del art. 584 CPCC, replicado en parte en la DTR 12/04, dudas en lo que respecta al desplazamiento de las inhibiciones posteriores al auto de subasta, como así también se presta a dudas la vigencia de la misma medida, una vez ingresado un documento que ordene el levantamiento al solo efecto de realizar una operación.

Recomendación

Se propone considerar la posibilidad de interpretar a los oficios de levantamiento, ya sea los ordenados en el proceso de subasta como los ordenados al solo efecto de escriturar, **como anoticiamientos sobre la inoponibilidad de la medida, al documento que se pretenda registrar**, y no estrictamente como el levantamiento de una inhibición, situación ésta que no modificaría los efectos y vigencia de la cautelar.

BIBLIOGRAFÍA

- Medidas cautelares de Eduardo De Lazzari
- Elementos del derecho registral inmobiliario de Felipe Villaro
- Registración de las subastas de Américo A. Cornejo.