

SUBASTA PÚBLICA. PERFECCIONAMIENTO DE LA VENTA. INSCRIPCIÓN REGISTRAL. INNECESARIEDAD*

HECHOS:

En el marco de una ejecución fiscal deducida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se desestimó la excepción de inhabilidad de título opuesta por quien habría adquirido el inmueble en cuestión en subasta judicial. El a quo mandó llevar adelante la ejecución impetrada declarando la improcedencia de la intervención de terceros en este tipo de procesos. La Cámara efectúa un análisis de las enajenaciones de inmuebles en subasta judicial y de la innecesariedad de la inscripción registral. Se revoca el fallo, haciendo lugar a la excepción opuesta por el tercero.

DOCTRINA:

1) *La inscripción registral prevista en el art. 2005 del Cód. Civil no se*

extiende al supuesto de adquisición de un inmueble en pública subasta, instituto que no admite limitar los efectos propios del remate judicial entre las partes y recién después de aquélla hacerlos extensivos a los terceros, ya que la oponibilidad erga omnes de la subasta proviene del específico régimen de publicidad a que se halla sujeta y la publicación de los edictos permite el conocimiento de la fecha del remate para todos los terceros eventualmente interesados.

2) *El particular tratamiento que diversas normas del Código Civil dispensan a la enajenación de bienes mediante subasta en el trámite de ejecución forzada, por lo que el derecho real adquirido en la subasta se perfecciona fuera del*

* Publicado en *La Ley* del 10/07/2001, fallo 102.292.

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.

Cámara Nacional Civil, Sala B, febrero 27 de 2001. Autos: “G. C. B. A. c. Miyayi S. A.”

2ª Instancia.— Buenos Aires, febrero 27 de 2001.

Considerando: I. Se agravia la apelante –Banquer S. A.– de la sentencia de trance y remate recurrida de fs. 74/75, en la que se desestimó la excepción de inhabilidad de título que aquélla dedujo en el escrito de fs. 63/66, por lo que se mandó continuar adelante con la ejecución impetrada en autos por la parte actora.

II. La decisión de fs. 74/75 se sustentó, por un lado, en la improcedencia de la intervención de terceros en juicios como el de autos, pues la mentada excepción no fue articulada por el titular registral del inmueble de la calle..., de esta Ciudad de Buenos Aires, sino por quien habría adquirido dicho bien por subasta judicial.

Como resulta del escrito de fs. 3, la pretensión de cobro fue formulada por la autoridad comunal contra quien resulte propietario del referido inmueble, carácter que precisamente invocó la presentante de fs. 63/66, por ello, más allá de no haberse enderezado el reclamo de autos respecto de Banquer S. A., de resultar finalmente la propietaria del inmueble sito en... no podrá cuestionarse su legitimación para intervenir en las presentes actuaciones.

III. La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1184 del Cód. Civil (conf. CNCiv., Sala C, “Montoto, Rafael F. c. Ascensores Reis S. R. L. y otros”, del 30/5/00, *JA*, N° 6233, del 14/2/01, pág. 44), en tanto que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 586 del Cód. Procesal, aquélla se perfecciona una vez aprobado el remate, pagado el precio o la parte correspondiente si se hubieran otorgado facilidades, y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador, sin que resulte necesaria la escrituración.

Se ha señalado que la citada previsión legal subestima la exigencia de la inscripción en el registro inmobiliario exigida por el art. 2505 del Cód. Civil (Bustos Berrondo, citado en Palacio-AlvaradoVelloso, *Código Procesal anotado y explicado*, t. 10, pág. 154); sin embargo, tal registración es sólo el medio necesario para posibilitar la publicidad de los derechos reales, dando seguridad al comercio sobre inmuebles (conf. CNCiv., Sala G, del 13/7/98, *La Ley*, 1998-F, 741), pero no tiene efectos constitutivos –pues el derecho real, en el caso del dominio, se adquiere con la escritura pública y la tradición de la cosa– sino meramente declarativos, a efectos de la oponibilidad de tal derecho respecto de terceros (conf. arts. 2505 *in fine* Cód. Civil y 2º, párr. 1º, ley 17801).

Por ello, la inscripción registral prevista actualmente en el art. 2005 no se extiende al supuesto de adquisición de un inmueble en pública subasta, insti-

tuto que no admite limitar los efectos propios del remate judicial entre las partes y recién después de aquélla hacerlos extensivos también a los terceros, ya que la oponibilidad *erga omnes* de la subasta proviene del específico régimen de publicidad a que se halla sujeta y la publicación de los edictos permite el conocimiento de la fecha del remate para todos los terceros eventualmente interesados, cabiendo agregar a tal argumento el particular tratamiento que diversas normas del Código Civil –arts. 754, 2122, 2171 y 3196– dispensan a la enajenación de bienes mediante subasta en el trámite de ejecución forzada, por lo 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 (conf. Palacio-Alvarado Velloso, ob. cit., t. 10, pág. 154 y sus citas; también CNCiv., “Montoto, Rafael F. c. Ascensores Reis S. R L. y otros” precitado).

En consecuencia de lo expuesto, y contrariamente al criterio sostenido por el magistrado que intervino en la anterior instancia, resulta indudable la legitimación de Banquer S. A., quien resultó adquirente del inmueble ubicado en..., en la subasta pública realizada en los autos “Consorcio Coprop. Sarmiento 345/347 c. Miyayi S. A. (unidad n° 8) s/ ejecución de expensas”, los que tramitaron por ante el Juzgado del fuero N° 41, debidamente perfeccionada en los términos del citado art. 586.

IV. En cuanto a la defensa contemplada en el art. 544, inc. 4°, del Cód. Procesal se refiere, sabido es que la misma resulta viable en el caso de que se cuestione la idoneidad jurídica del título objeto de ejecución, sea porque no figure entre los mencionados por la ley, no reúna los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva, o porque el ejecutante o el ejecutado carezcan de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el instrumento como acreedor o deudor (conf. Palacio, *Derecho Procesal Civil*, t. VII, pág. 424, N° 1083). En otras palabras, dicha defensa sólo puede referirse a que: a) el título no encuadre en la enumeración legal; b) no contenga una obligación de dar una suma de dinero líquida y exigible; c) quien pretenda ejecutarlo no sea su titular; d) se dirija la acción contra quien no sea deudor de la obligación (conf. CNCiv., esta Sala B, R. 75.991, del 19/10/90 y R. 172.761, del 11/8/95, entre otros, también *ED*, 121-669), y esto último es lo que sostiene el recurrente con relación a los impuestos, tasas y contribuciones incluidas en el certificado de fs. 2 correspondientes al año 1992.

De las constancias del instrumento de fs. 2 y las propias del expediente sobre ejecución de expensas mencionado en el punto anterior se deriva la admisibilidad del planteo que introdujo a fs. 63/66 la recurrente, quien impugnó conceptos devengados antes de que recibiera la posesión del ya mencionado inmueble, toda vez que, de conformidad con la doctrina legal establecida por esta Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en pleno, *in re* “Servicios Eficientes S. A. c. Yabra, Roberto Isaac s/ ejecución hipotecaria”, 18/2/99 –de aplicación obligatoria para este tribunal (conf. art. 303, Cód. Procesal)– “no co-

rresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas”.

Por ello, y sin perjuicio de la posibilidad de que la actora reclame al anterior propietario del inmueble de... el pago de las deudas vencidas en el año 1992, corresponde dejar modificar el pronunciamiento recurrido en lo que fue materia de apelación.

V. En consecuencia de lo expuesto, se resuelve: Revocar parcialmente la sentencia recurrida de fs. 74/75, por lo que se hace lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta a fs. 63/66 con relación a los impuestos, tasas y contribuciones incluidos en el certificado de fs. 2 que se devengaron durante el año 1992, imponiéndose las costas devengadas con motivo de tal excepción a la parte demandada, quien también cargará con las de esta instancia de apelación. — *Félix R. de Igarzábal.*— *Gerónimo Sansó.*— *Luis López Aramburu.*