

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**SUBASTA JUDICIAL**

Expositor: NORMAN J. ASTUENA

**Conclusiones**

1. En cuanto a su naturaleza jurídica, la compraventa no está legislada específicamente en el Código Civil, que sólo la trata tangencialmente. Existen opiniones encontradas, algunas de ellas considerándola como un instituto netamente procesal. Pero nuestra jurisprudencia tiene declarado que se rige por las disposiciones de la compraventa, entendiéndose que el contrato se perfecciona cuando el martillero adjudica el inmueble al mejor postor. Con todo es de notar que, por disposición expresa del Código citado, el ejecutado no responde ni por evicción ni por vicios redhibitorios.
2. La transmisión de dominio producto de dicha compraventa sólo se produce una vez aprobado el remate, pagado el precio y puesto el comprador en posesión del inmueble. Con ello queda claramente diferenciado el contrato de compraventa con su efecto: la transmisión de dominio.
3. La subasta judicial está referida únicamente al acto que es producto de un proceso de ejecución forzada; pero de todos modos la llamada escritura de protocolización de las actuaciones procede en todos los casos de remates judiciales, aunque no se trate propiamente de una ejecución forzada (caso de divisiones de condominio, etc. ) .

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

4. En la subasta judicial el martillero es un oficial público que actúa y vende en representación del órgano jurisdiccional.
5. Los recaudos previos impuestos por la ley para ordenar la subasta, tales como los informes de dominio, inhabilitación, deudas impositivas y por expensas comunes, etc., como asimismo la constatación del estado de ocupación, tienen por finalidad evitar discusiones posteriores al remate sobre esos puntos.
6. La citación de los embargantes es para que hagan valer sus derechos ante el juez que ordena la subasta y la de los hipotecarios, porque es condición de la extinción del derecho hipotecario sobre el inmueble, que se traslada al precio.
7. A pesar de que el Código Procesal establece que debe intimarse al ejecutado para que acompañe el título dentro de tercero día de ordenarse la subasta, nada impide que se lo requiera antes de ese estadio procesal, y además el juez podría ordenar de oficio subsanar las anomalías que fueran manifiestas.
8. El edicto es la única publicidad válida de la subasta y cumple una doble función: propaganda y publicidad frente a terceros, lo que es de la mayor importancia porque en las subastas judiciales no rige el régimen de publicidad registral establecida por la ley 17801, sirviendo la inscripción únicamente para asegurar la continuidad de tracto en miras de futuros actos de disposición por el adquirente.

**Con relación a la escritura en sí**

9. La llamada escritura de protocolización de las actuaciones tiene que reunir todos los recaudos de una escritura pública, ya que no se trata de la protocolización a que se refiere el art. 1003, Cód. Civil.
10. No es necesaria la comparecencia ni del ejecutado ni del juez, pero sí del comprador que es el requirente.
11. La escritura tiene por finalidad reunir en un solo instrumento todos los elementos procesales de los que resulta el título de dominio del adquirente. Pero no es necesaria para que se opere la transmisión de dominio (art. 1184, Cód. Civil).
12. El escribano debe ser designado por el juez (disposición técnico - registral 10/73) y aceptar el cargo. Por tanto, debe ser de la jurisdicción del Juzgado.
13. Es necesario que el escribano cumpla con los recaudos comunes a toda escritura sobre la descripción del inmueble, antecedentes del dominio, el pedido de certificados, contralor del pago de impuestos, expensas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

comunes, etcétera.

14. A los fines de que la escritura se inscriba definitivamente, es necesario transcribir el auto que dispone el levantamiento de los embargos e inhibiciones, dejando constancia de que se encuentra consentida y firme la resolución, lo que también se hará constar en la minuta de inscripción.

15. La inscripción en el Registro de la Propiedad, más que una finalidad de publicidad frente a terceros, que ya la tiene la subasta a través de la publicación del remate por edictos, persigue asegurar la continuidad del tracto para futuros actos de disposición por el adquirente.

16. Debe tenerse en cuenta, al redactar la escritura, que el precio se pagó con anterioridad, que la posesión se dio igualmente antes y, en fin, que el dominio no se transmite en el acto de otorgar la escritura sino que tuvo lugar anteriormente al aprobarse el remate, pagarse el precio y otorgarse la posesión. Por otra parte, no cabe consignar que el vendedor responde por evicción, porque ello no es exacto.