

Subasta pública: inmueble: transferencia de dominio; libre de gravámenes *

Doctrina:

- 1) *La hipoteca se extingue aunque no esté cancelada en el registro de hipotecas, respecto del que hubiese adquirido en remate público, ordenado por el juez con citación de los acreedores que tuviesen constituidas hipotecas sobre el inmueble, desde que el comprador consignó el precio de la venta a la orden del juez.*
- 2) *El disponerse la cancelación de gravámenes o levantamiento de medidas precautorias al solo efecto de escriturar significa que los embargos, privilegios y preferencias han sido transferidos al importe del precio.*
- 3) *El art. 3196 del Cód. Civil no exige la citación del acreedor hipotecario como condición de la subas-*

ta sino únicamente para la extinción y cancelación de la hipoteca, no obsta a ello la facultad que tienen los acreedores de intervenir en todo lo referente a la base de la subasta, como en lo relativo a la liquidación del crédito de quien sacó a remate el inmueble, siempre que la reducción que persigan pueda beneficiarlos y apelar las regulaciones de honorarios hechas a favor de los profesionales que intervinieran por la ejecutante.
H. N. C.

Cámara Nacional Civil, Sala K, mayo 30 de 2005. Autos: “Consortio Propietarios Magallanes 1283/5/7/9 Cap. Federal c. Ramos de Diz, Sara María s/ ejecución de expensas”.

* Publicado en *El Derecho* del 16/8/2005, fallo 53.515.

Buenos Aires, mayo 30 de 2005.

Vistos y Considerando: Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal en mérito al recurso de apelación interpuesto a fs. 414/5 en subsidio por el adquirente del bien subastado (art. 248, CPCC), concedido en relación a fs. 416, contra la providencia que a fs. 413 dispone que deberá peticionarse la cancelación de una hipoteca que pesa sobre el bien rematado por ante el juez donde se ejecuta aquélla.

Sostiene el recurrente que adquirió el bien de marras juntamente con los Sres. Juan Carlos Laplaccette e Ingrid Evelyn Sittner. Que tras abonar el saldo de precio, se los tuvo por adquirentes definitivos ordenándose la entrega de la posesión y posteriormente la inscripción de la subasta. Que asimismo se ordenó levantar los embargos trabados sobre el inmueble en cuestión.

Que al ingresar el testimonio al Registro de la Propiedad Inmueble dicho ente advierte que no se ha ordenado cancelar la hipoteca que pesa sobre el dominio, solicitando al *a quo* el recurrente que así lo ordene, dando como resultado tal petición la providencia en crisis.

A sus efectos cabe señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 586 del CPCC, al haberse pagado el saldo de precio correspondiente, aprobado el remate y efectuada la tradición del inmueble al comprador, ha quedado “perfeccionada” la transferencia de dominio, originada por la venta forzada practicada en autos. Tal circunstancia opera en la especie como excepción al principio general estatuido en el art. 2505 del Cód. Civil, para la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, siendo ello así, dado que la subasta judicial posee un sistema propio de publicidad que es la edictal (art. 566, Cód. adjetivo).

No obsta a lo expuesto que el adquirente pretenda escriturar protocolizando las actuaciones en los términos del art. 587 del CPCC –vía notarial– o practicar la inscripción, como en el caso, a través del juzgado mediante la expedición del instrumento pertinente (oficio/testimonio).

Toda vez que el sistema registral que estatuye la ley 17801 [ED, 26-921] tiene como característica el ser de inscripción, declarativo y no convalidante, una vez inscripto dicho acto jurídico (art. 944, Cód. Civil), declarará y publicitará –sin perjuicio de lo *ut supra* dicho–, además, su existencia.

Ahora bien, uno de los presupuestos de la adjudicación del bien a su adquirente lo constituye la facultad del juez de la ejecución de ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre él.

Ello es consecuencia de que el adjudicatario debe recibir el inmueble libre de todo gravamen al momento de otorgársele la posesión.

En el caso, el *a quo* dispuso el levantamiento de los embargos trabados de conformidad con lo dispuesto en el art. 588 del CPCC, mas en cuanto al gravamen hipotecario, nada dijo oportunamente, remitiendo ante su pedido al recurrente al juzgado por donde tramita la ejecución hipotecaria.

Dispone el art. 3196 del Cód. Civil que la hipoteca se extingue aunque no esté cancelada en el registro de hipotecas, respecto del que hubiese adquirido la finca hipotecada en remate público, ordenado por el juez con citación de los

acreedores que tuvieron constituidas hipotecas sobre el inmueble, desde que el comprador consignó el precio de la venta a la orden del juez.

Que al disponerse la cancelación de gravámenes o levantamiento de medidas precautorias “al solo efecto de escriturar”, lo es porque los embargos, privilegios y preferencias han sido transferidos al importe del precio (art. 588 *in fine* del CPCC y 146 del decreto 2080/80).

La CNCiv., Sala C, ha sostenido que “El art. 3196 del Cód. Civil no exige la citación del acreedor hipotecario como condición de la subasta sino únicamente para la extinción y cancelación de la hipoteca” (conf. *ED*, 129-219). No obsta a ello la facultad que tienen los acreedores de intervenir en todo lo referente a la base de la subasta, como en lo relativo a la liquidación del crédito de quien sacó a remate el inmueble, siempre que la reducción que persigan pueda beneficiarlos y apelar las regulaciones de honorarios hechas a favor de los profesionales que intervinieran por la ejecutante.

En el caso de los asientos 5 y 6 del informe registral que luce a fs. 155 vta. surge una hipoteca a favor de Williams César Fierro Larrea y Daniel Pedro Galiano, y de fs. 215/256 la presentación efectuada por ellos en autos, a través de apoderada, a fin de hacer valer sus derechos.

Ello así, siendo el juez que lleva adelante la subasta a quien le incumbe, *prima facie*, entregar el bien libre de gravamen, ha de accederse a los agravios sostenidos por el recurrente.

En su mérito, el Tribunal resuelve: Revocar la providencia de fs. 413, en lo que ha sido motivo de agravios, y en su mérito, a tenor de las constancias de autos con expresa, previa y personal citación de los acreedores hipotecarios y con comunicación, a sus efectos, al juez donde tramita la ejecución de tal derecho real (art. 3108, Cód. Civil), “al solo efecto de escriturar”, dispónese la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el bien de marras. Con costas en el orden causado (arts. 68, 69 y 161), toda vez que no ha mediado sustanciación del recurso en mérito a la providencia recurrida. Regístrese y devuélvase al juzgado de origen donde se practicarán las notificaciones de ley. — *Carlos J. Molina Portela*. — *Carlos R. Degiorgis*. — *Julio R. Moreno Hueyo* (Sec.: Adolfo Campos Fillol).