

# Subasta pública y remate

**Procedimiento licitatorio en la quiebra.**

**Régimen especial de ejecución hipotecaria \***

*Carmen Silvia Elena Magri*

A partir del 31 de agosto de 2004, la DTR N° 12/2004 (Cabezal 3A, N° 18, SOIN. 2004), derogó las disposiciones técnico-registrales N° 2/1974, 9/1975, 10/1991 y 7/1994, que el notariado venía utilizando habitualmente para las protocolizaciones de subastas públicas.

Ya en el año 2000, la Dra. ZULMA A. DODDA, sugirió la modificación de algunos requisitos de la DTR N° 2/1974 y la unificación de toda la normativa relativa a subastas públicas (REVISTA NOTARIAL N° 935, pág. 133). Nos remitimos a lo allí expresado por coincidir totalmente con las propuestas formuladas en ese momento, que no tenían otro objetivo que adecuar la disposición técnico registral a las normas procesales pertinentes (art. 586 Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires).

El tema ha llevado su tiempo, y cuatro años después, se obtuvo la unificación requerida oportunamente.

La nueva norma registral contempla, además de la protocolización de subastas públicas, otros supuestos no regulados hasta la fecha por el Registro de la Propiedad de nuestra Provincia, como son el procedimiento licitatorio en la quiebra y el régimen especial de ejecución hipotecaria de la ley N° 24.441.

No todo es negativo. Se ha avanzado en algunos temas, y en otros, continúa la confusa interpretación de normas esenciales de la legislación de fondo y de forma.

Como método de trabajo, seguiremos el orden de los considerandos y de la parte dispositiva de la nueva DTR, que ameriten algún comentario.

\* Publicado en *Revista Notarial* 950, enero-abril 2005, págs. 221 a 224.

Luego adicionaremos bibliografía y conclusiones de Congresos y Jornadas que han tratado alguno de los temas en ellas comprendidos.

#### CONSIDERANDOS

A) Reitera la errónea interpretación, ya existente en la DTR N° 2/1974, hoy derogada, equiparando subasta pública y remate público. El fundamento de la postura adoptada por el Registro, es la intervención judicial, sin distinguir si existió o no, ejecución forzada. Confiere a la autoridad judicial la facultad de interpretar con amplitud la excepción de la escritura pública del artículo 1184 del Código Civil.

B) Elimina como recaudo, la designación judicial del notario para la protocolización de subasta pública. Resulta suficiente la orden de inscripción de la subasta.

C) En el régimen especial de ejecución hipotecaria, regulado en los artículos 52 a 67 de la ley N° 24.441, fija la primera publicación del aviso como equivalente al decreto de subasta.

#### PARTE DISPOSITIVA

1) En su artículo 1°, incisos c) y d), mantiene prácticamente la redacción de la DTR N° 2/1974, sin receptar las sugerencias que la Dra. ZULMA DODDA, hiciera en nuestra REVISTA NOTARIAL, en cuanto a requerir, como recaudo mínimo a transcribir, la resolución que da por abonado el precio total o parcial y el mandamiento y diligencia de toma de posesión por parte del adquirente.

2) En cuanto a las medidas cautelares posteriores al decreto de venta en pública subasta, no hay variantes y las mismas quedan desplazadas.

3) El desplazamiento de una inhibición general de bienes, se producirá al solo efecto de registrar el documento judicial o notarial. En este tema, tampoco hay variantes y coincide con lo previsto en la DTR N° 9/1975, hoy derogada.

4) Incluye dentro de la normativa, como equivalente, el procedimiento licitatorio del artículo 205 de la ley N° 24.522 de concursos y quiebras. La postura adoptada ignora las conclusiones de varios Congresos, entre ellas, las del tema II de la XXXI Jornada Notarial Bonaerense -celebrada del 5 al 8 de noviembre de 1997, en la ciudad de Tandil-, y las del tema VI del III Congreso Argentino de Derecho Concursal y I Congreso Iberoamericano de la Insolvencia -celebrados del 27 al 29 de noviembre de 1997, en la ciudad de Mar del Plata-.

5) Consideramos adecuada la regulación del régimen especial de ejecución hipotecaria.

6) Es positiva la excepción de aplicar toda la normativa de la disposición técnico registral, respecto de ejecuciones especiales que fueren objeto de regulación por ley específica.

7) No hay variantes en cuanto a la extinción automática de las hipotecas, conforme artículo 3196 del Código Civil, sin rogatoria expresa.

8) Finalmente, mantiene la posibilidad del levantamiento de las medidas cautelares, anteriores al decreto de subasta, y ahora de la primera publicación de edictos en la ejecución especial, resultando suficiente la transcripción de la o las resoluciones judiciales pertinentes, siendo necesaria su rogatoria, por separado, para cada medida cautelar.

## COMENTARIOS

La postura del Registro de no distinguir la subasta pública del remate, es reiterada.

La excepción del artículo 1184 del Código Civil, debe interpretarse en forma restrictiva, pues se encuentra de por medio nada más y nada menos que el orden público. Tratándose de una forma solemne, su nulidad, que es instrumental, es absoluta.

La advertencia que corresponde hacer al notariado, es acerca del error del enfoque registral. La postura de igualar el tratamiento de supuestos diferentes, puede provocar confusión y serios problemas futuros, en cuanto a la bondad de esos títulos.

De todos los supuestos que esta disposición técnico registral trata en forma similar, solamente la subasta pública, es la que se encuentra exceptuada de la escritura pública traslativa de dominio.

En la subasta pública se dan dos requisitos imprescindibles: el "desapoderamiento" y la "oferta pública". En el remate, la venta es realizada voluntariamente por el o los propietarios y puede ser particular o judicial; "hay oferta pública" pero no "desapoderamiento". Es por ello que, en esos casos, debe otorgarse la correspondiente escritura traslativa de dominio.

En consecuencia, resulta altamente satisfactorio que en el XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Mendoza, del 14 al 16 de octubre de 2004, en el tema II b), coordinado por los Dres. Américo Cornejo y Ricardo Papaño, se aprobara por unanimidad "... que corresponde distinguir entre subasta y remate. La subasta es la ordenada judicialmente para hacer efectivo el cumplimiento forzado de una sentencia. En cambio, la palabra remate se aplica a la venta realizada voluntariamente,

## Derecho Registral

aunque sea dentro de un proceso judicial en el que interviene un martillero y el adquirente resulta ser el mejor postor. Cuando el remate es de inmuebles se requiere del título (escritura pública), del modo (tradición) y para su oponibilidad a terceros interesados, de la inscripción (art. 2505 del Código Civil). La subasta es un acto procesal que forma parte de un procedimiento de ejecución, por lo que la instrumentación y publicidad de la adquisición tienen reglas distintas a las del remate”.

Similar reflexión debe hacerse respecto a la venta por licitación y a la venta directa en la quiebra (arts. 205 y 213 de la ley N° 24.522), en las que se requiere que el juez o el síndico por delegación, otorguen escritura de transferencia de dominio. En ambos casos “hay desapoderamiento”, pero no “oferta pública”. De haber querido el legislador excepcionar la escritura pública, en los casos de los arts. 205 y 213 de la ley de concursos y quiebras, lo habría consignado expresamente.

Nuestros colegas deben recordar que la registración *no es convalidante* (art. 4° de la ley N° 17.801), en consecuencia, la nulidad por defecto de forma subsiste con prescindencia de la vocación registral consagrada por la disposición técnico registral comentada.

### BIBLIOGRAFÍA

- DODDA, Zulma A., *Subasta. Protocolización. Requisitos*, REVISTA NOTARIAL N° 935, pág. 133, año 2000.
- IGLESIAS, María Cristina y Magri, Carmen Silvia Elena, *Venta del activo en la quiebra*, REVISTA NOTARIAL N° 932, pág. 133, año 1999.
- LAMBER, N. D.; López, M. y Menutti, P., *Intervención notarial en la realización de bienes de la quiebra y la acción revocatoria concursal*, REVISTA NOTARIAL N° 928, pág. 603, año 1997.
- NUTA, Ana Raquel; Abella, Adriana N. y Navas, Raúl Francisco, *Nulidades instrumentales provenientes de la violación del artículo 1184 del Código Civil*, REVISTA NOTARIAL N° 929, pág. 195, año 1998.
- NUTA, Ana Raquel; Rotondaro, Domingo Nicolás y Acha, Hugo Ricardo, *Remate y subasta pública, judicial y extrajudicial. Venta directa y adjudicación por licitación*, REVISTA NOTARIAL N° 930, pág. 521, año 1998.
- Conclusiones del tema VI del III Congreso Argentino de Derecho Concursal y I Congreso Iberoamericano sobre la Insolvencia, REVISTA NOTARIAL N° 930, pág. 676, año 1998.
- Despacho del tema II de la XXXI Jornada Notarial Bonaerense, Tandil, 1997, REVISTA NOTARIAL N° 928, pág. 812, año 1997.