



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

La Plata, 31 de agosto de 2004

VISTO:

La necesidad de modificar la Disposición Técnico Registral 2/74 y del dictado de una norma abarcativa de los diferentes supuestos de subasta pública.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1.184 del Código Civil exime de instrumentar en escritura pública las transmisiones de dominio de inmuebles realizadas en subasta pública, sustituyéndose esa forma instrumental por la judicial, ordinaria en tales casos;

Que con el mismo sentido, el Código Procesal Civil y Comercial, contempla en el artículo 583, la protocolización de las actuaciones en el caso de cumplimiento de sentencias de remate como forma idónea para documentar la subasta;

Que la excepción del artículo 1184, comprende las transmisiones de derechos reales operadas en "**subasta pública**", es decir en remate público ordenado por el juez en un expediente judicial. La ley no distingue si existió o no coercitividad al dictarse la medida; el fundamento legal es la intervención de la autoridad judicial que dispone la venta en subasta pública;

Que los diferentes supuestos de ejecución que se presentan para su registración, son merituados y ordenados por el Juez interviniente en el proceso judicial, quien dispone su encuadre como excepción al artículo 1.184;

Que por tanto, siempre que se presentaren documentos judiciales o notariales ajustados a las normas legales vigentes (artículos 1.184, 2.505 y concordantes del Código Civil; artículo 583 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; artículos 2, 3 y concordantes de la Ley 17801) cualquiera sea el supuesto de subasta judicial que los origine, se considerará que contienen en su esencia vocación registral;

Que esos documentos solían ser observados al pretender su registración, por la existencia de embargos y/o cautelas ordinarias que se anotaban durante el período transcurrido entre el auto que ordenó la subasta y la fecha de ingreso del documento que refleja el acto traslativo de dominio, supuesto que se solucionó con el dictado de la Disposición Técnico Registral 2/74;

Que los actos producidos durante el proceso que culmina en la subasta, poseen una publicidad y oponibilidad distinta a los otros negocios "inter vivos", por cuanto esas transmisiones cuentan con la fuerza y el imperio propio de las medidas definitivas y por su orden el derecho de fondo los ha tipificado y dotado de todos los efectos propios de la transmisión "erga omnes", sin necesidad de inscripción previa, superando lo que posteriormente se registre respecto del ejecutado;

Que acorde con lo expuesto precedentemente, corresponde proveer el asiento definitivo en los referidos supuestos comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas anotadas con posterioridad a la fecha del auto del remate, la transmisión operada y el efecto registral que ella produce, proporcionando: el Juzgado, Secretaría y autos donde se ordenó la subasta, para que allí se anoticie a los terceros interesados donde podrán hacer valer sus derechos;

Que la solución propuesta se nutre en el principio de "economía procesal", dado que de este modo se exime al adquirente, ajeno a la litis, del penoso peregrinar que implica la carga de "ir y venir" del Registro a la causa judicial correspondiente, trasladando a los terceros acreedores desplazados, la tarea de concurrir sobre el precio de la subasta, obteniendo en los autos donde tuvo lugar la misma, la graduación de sus créditos;

Que la Disposición Técnico Registral 2/74 establece como requisito a consignar en los documentos referidos a subastas públicas, la transcripción del auto que designa al escribano interviniente en la protocolización de la misma. Dicha constancia se torna innecesaria, toda vez que el notario interviene a requerimiento del interesado, independientemente de su designación judicial;

Que la Ley 24.441 implementa un "Régimen Especial de Ejecución Hipotecaria" que se caracteriza por ser un procedimiento de ejecución "mixto", es decir, que si bien existe intervención judicial, la mayoría de las actuaciones ocurren sin ésta. La normativa describe en sus articulados los requisitos que deben contener los documentos para obtener su registración (artículos 52, 53, 57, 59 y 63 ley citada), siendo necesario, a fin de evitar dilaciones en el proceso inscriptorio, fijar una fecha para determinar si las medidas cautelares que pudieren afectar al inmueble objeto de ejecución, deben de ser levantadas o si se produce su desplazamiento, determinación ésta, que se establece con la primera publicación del aviso, ya que es en esa fecha que se presume cumplido el objetivo de lograr "su conocimiento", independientemente del régimen de publicidad que establece la ley,

Que asimismo, existen otros procedimientos de ejecuciones especiales, contemplados por leyes particulares;

Que constituye un supuesto de buena técnica legislativa unificar todas las disposiciones sobre la materia;

Por ello,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD,

DISPONE :

ARTICULO 1°.- Toda vez que se ruegue la toma de razón de subastas públicas (judiciales), relativas a derechos reales inscribibles, y las mismas se presenten en documentos judiciales o en escrituras de protocolización, además de los recaudos de estilo, los mismos deberán contener como mínimo:

- a) El auto que decreta la subasta.
- b) El aprobatorio de la misma.
- c) El que otorga la posesión del bien.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

d) En los documentos judiciales, el que ordena la inscripción .

En todos los casos se procederá a inscribir, según corresponda, sin que deba exigirse procedimiento diferenciado alguno para los distintos supuestos comprendidos en la ley. Estos recaudos se exigen, sin perjuicio de los que, en virtud de disposiciones registrales y catastrales vigentes, deban cumplirse con respecto al bien.

ARTICULO 2°.- Cuando ingrese documento judicial o escritura de protocolización, portante de mutación de derecho real de dominio, originado en subasta pública, y el asiento de dominio que se refiere, se encontrara afectado por alguna medida cautelar anotada con posterioridad a la fecha del auto que ordenó la subasta, se tomará razón lisa y llana, comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas cautelares, el desplazamiento operado por efecto de la inscripción de la subasta, señalando para debido conocimiento de los terceros interesados: Juzgado, Secretaría y autos en los que se llevó a cabo la misma. Estas comunicaciones, se efectuarán por intermedio del Sector de Registración correspondiente, en la forma de práctica y mediante carta certificada con aviso de recepción. Las mismas normas rigen para los documentos que a la fecha de la presente estén en trámite.

ARTICULO 3°.- En los casos de desplazamiento de una Inhibición General de Bienes, su levantamiento se producirá al solo efecto de registrar el documento judicial o notarial originado en subasta pública cuya inscripción se solicita. A los fines indicados, la comunicación que se remita al juzgado oficiante de la medida cautelar desplazada, deberá señalar que esta última continúa vigente desde su registración, sin perjuicio de la inscripción del acto que se pone en conocimiento.

ARTICULO 4°.- La presente Disposición es aplicable, cuando los supuestos analizados se tramiten conforme el procedimiento establecido por la Ley Nacional 22.172, y su adhesión en el orden Provincial a través del Decreto Ley 9.618 del año 1980.

ARTICULO 5°.- Queda incluida en la presente normativa la subasta pública y el procedimiento licitatorio contemplados en el Título III, Capítulo VI, Sección I de la Ley 24.522 (Ley de Concursos y Quiebras).

ARTICULO 6°.- LEY 24.441 - REGIMEN ESPECIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA: La toma de razón de documentos notariales originados en el referido procedimiento, además de los recaudos de estilo para la registración de cualquier título, deberán contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del artículo 53 de la ley.
- b) Acta de comprobación del estado físico y de ocupación del inmueble.
- c) La publicidad efectuada conforme el artículo 57 de la ley.
- d) El acta de la subasta.
- e) El pago del precio.
- f) La toma de posesión por el adquirente del bien subastado.

A los efectos del desplazamiento de las medidas cautelares, se tomará como fecha del auto de subasta, la publicación del primer aviso en el "diario oficial" (Boletín Judicial u Oficial), produciéndose el desplazamiento de las medidas registradas con posterioridad a dicha fecha.

En el caso de las Inhibiciones, su levantamiento sólo se producirá al solo efecto de registrar el documento originado en la subasta, cuya inscripción se solicita.

ARTICULO 7°.- Queda exceptuada de la presente normativa, la registración de cualquier otra ejecución especial que fuere objeto de regulación por ley específica.

ARTICULO 8°.-De conformidad al artículo 3196 del Código Civil, se tendrán por canceladas las hipotecas que gravan el inmueble, según resulte de los respectivos documentos y de los asientos registrales, no siendo necesaria, al respecto su rogación expresa. El asiento a practicar en el rubro C (Cancelaciones), del folio respectivo, deberá expresar:

“Extinción de la/s hipoteca/s Nro.-----
de fecha----- en los términos del art.
3196 del Código Civil.
(funcionario y las referencias del acto, de
acuerdo al tipo de documento que ingrese
para su registración)
Presentación-----Fecha-----“

ARTICULO 9°.-_No será exigible la presentación de oficios de levantamientos de medidas cautelares de fecha anterior al auto que decreta la subasta o a la fecha de la primera publicación de edictos (Ejecución Especial, Ley 24.441), bastando la transcripción de las resoluciones judiciales pertinentes en los documentos inscribibles, tanto de origen judicial como notarial, siendo necesaria su expresa rogación.

ARTICULO 10°.- Deróganse las Disposiciones Técnico Registrales 2/74, 9/75, 10/91 y 7/94.

ARTICULO 11°.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnicas y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, para su conocimiento, publicación en el Boletín Oficial y comunicación a la Corte Suprema de Justicia. Cumplido, archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 012.

MMC-VT
CIm
subasta

JUAN MANUEL GARCIA BLANCO
ABOGADO
Director Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires