

¿Tiene plazo de caducidad la inscripción que da noticia de la realización de una subasta?

por
Luis Moisset de Espanés

I.- Introducción

Un fallo de la Cámara 4ª Civil y Comercial de Córdoba, del pasado 3 de mayo¹, y la nota crítica del profesor Gabriel Ventura², me han estimulado a escribir estas líneas, con el propósito de ilustrar a litigantes y magistrados sobre la génesis de la forma en que la ley cordobesa 5771 reguló la publicidad registral de la subasta.

a) Situación anterior a la ley 17.801

El Registro cordobés anotaba tanto los pedidos de informes efectuados por notarios como paso previo para la autorización de escrituras en las que se constituyesen cualquier tipo de derechos reales sobre inmuebles, como los efectuados por los magistrados para conocer la situación de un bien que se pensaba rematar.

La ley no había previsto plazo de caducidad para esas anotaciones, y el Registro continuaba informándolas de manera indefinida, lo que obligaba a los interesados a efectuar una averiguación fuera del Registro, para enterarse si había extendido la escritura, o efectuado la correspondiente subasta. Esta situación constituía sin duda una seria traba que afectaba a cualquier tercero a partir del momento en que tomaba conocimiento de esos asientos registrales.

¹. Citibank NA c/ Paz de la Torre, José M. y otra", LexisNexis Córdoba, N° 7, octubre 2006, p. 656).

². Revista citada, "La comunicación de subasta y el tercero registral, p. 663.

b) Situación posterior a la ley 17.801

La ley registral "constitucionalizó" los certificados con reserva de prioridad, que solicitan los notarios para la celebración de un acto, pero al mismo tiempo fijó plazos de caducidad para su empleo. En varias oportunidades nos hemos ocupado del problema destacando que esos plazos de caducidad operan dentro del registro, de pleno derecho, y que no es menester solicitud alguna para que los asientos caducados dejen de informarse.

Esto era muy claro para todos los certificados expedidos con posterioridad a la vigencia de la nueva ley, pero ¿qué sucedía con los que se habían extendido con anterioridad y figuraban todavía en los folios registrales?

El Registro de Córdoba durante mucho tiempo continuó informándolos, lo que obligaba a los interesados a realizar la búsqueda extrarregistral, para poder determinar si habían sido utilizados o no.

Por nuestra parte siempre fustigamos esta incorrecta "técnica" registral y sostuvimos que los plazos de caducidad establecidos por la ley 17.801 eran aplicables a "todos" los certificados, tanto los expedidos con posterioridad a su vigencia, como a los anteriores. Al cabo del tiempo esta prédica fue escuchada y terminó prevaleciendo.

II.- **Publicidad registral de las subastas**

a) Ley 17.801

Señala bien el profesor Ventura que la ley nacional 17.801 fue elaborada teniendo en mira los documentos notariales³. Por ello las referencias que contiene referidas a instrumentos de origen judicial son muy escasas y no encontramos ninguna norma que regule la publicidad registral que debe darse a las subastas.

³. Ventura, trabajo citado en nota anterior, p. 664: "...la ley registral ha sido hecha por escribanos... que, sin quererlo, dejaron una marcada tendencia notarialista en las normas..."

Sin embargo no debemos olvidar que en la ley nacional se encuentran directivas de carácter general respecto al plazo de validez de los asientos registrales y a la forma en que puede producirse su extinción, que serán de utilidad para interpretar las normas que las provincias dicten para reglamentar la ley nacional, dentro de los marcos que la propia ley nacional prevé para esas normativas.

b) La ley cordobesa 5771 y la publicidad de las subastas

Cuando la Legislatura cordobesa encaró la tarea de sancionar una ley que reglamentase los procedimientos registrales (la actual ley 5771 y sus modificatorias), la Comisión de la Cámara de Diputados convocó a docentes especializados en Derecho Registral para que colaborasen en la tarea. Concurrimos a esas reuniones el profesor Emilio Díaz Reyna y el autor de estas líneas y en ellas -entre otras cosas- destacamos la necesidad de que nuestra ley se ocupase de la publicidad registral de las subastas, para llenar el vacío existente en la ley nacional.

El primer punto se vinculaba con el pedido de informes de antecedentes registrales que efectuaba el tribunal que deseaba rematar un inmueble, y al hecho de que esa anotación no podía generar un "bloqueo" indefinido a la situación registral del bien, por lo que considerábamos necesario establecer un "plazo de caducidad" para la anotación de ese informe. Al mismo tiempo advertíamos que el plazo de caducidad de ese asiento no podía ser el mismo que se concedía a los "certificados" que se expiden para los actos notariales, porque los "tiempos" judiciales son más "lentos"; en efecto, el tribunal -y el martillero a quien se encargase el remate- recién podían fijar la fecha de la subasta y publicar avisos después de contar con el informe registral. Se logró consenso sobre la fijación de un plazo de caducidad de 90 días para esa certificación y el resultado de esas deliberaciones en la Comisión fue la redacción dada al segundo párrafo del artículo 34 de la ley 5771, y a la primera parte del tercer párra-

fo, cuyo texto expresaba:

"Los informes registrales para transmisiones forzosas de derechos reales se expedirán practicando anotación preventiva en el folio respectivo del acto jurídico dispuesto por la autoridad competente.

En caso de subasta la anotación preventiva caducará de pleno derecho a los noventa (90) días, salvo que antes de ese plazo el Tribunal comunique al Registro la celebración del remate..."

Con posterioridad la experiencia práctica hizo aconsejable extender ese plazo y la ley 8846 dió al mencionado párrafo la siguiente redacción:

*"... En caso de subasta la anotación preventiva caducará de pleno derecho a **los ciento cincuenta días corridos**, salvo que antes el Tribunal comunique al Registro la celebración del remate. Si el acto de subasta fuera observado, el Tribunal deberá comunicar al Registro en el plazo indicado tal circunstancia, prorrogándose la inscripción preventiva hasta la notificación al Registro de la resolución definitiva que recaiga en la incidencia".*

Queda así aclarado, para aventar cualquier duda, que se trata de días corridos y se reproduce la segunda parte de la vieja norma que concede una prórroga de la anotación preventiva cuando se comunica que ha mediado una "observación al acto de subasta".

El escribano Ventura en su nota elogia el dispositivo de la ley cordobesa⁴ y cita opiniones coincidentes de otros especialistas en Derecho Registral; por nuestra parte, frente al

⁴. Ventura, trabajo citado, p. 665.

fallo que provocó estos comentarios, debemos pensar que también en la ley cordobesa hay puntos poco claros, lamentablemente, y ellos han motivado dudas en su interpretación, con resultados claramente injustos, como se advierte en el fallo comentado, en especial en lo referido a los efectos de la anotación por la cual se comunica la celebración del remate.

III.- El fallo comentado

a) Los hechos del caso

En el caso litigioso resuelto por la Cámara Cuarta se había celebrado el remate y comunicado al Registro la adjudicación del bien a los compradores, pero todavía no se había practicado el asiento definitivo.

Un tercero, acreedor del subastado que desde la aprobación del remate y entrega de la posesión había dejado de ser propietario de ese bien, sostiene que la "anotación de subasta realizada" ha "caducado", pretendiendo aplicarle a esa anotación un plazo de caducidad que la ley no contempla y, en consecuencia, solicita se otorgue prioridad a un embargo que ha trabado a pesar de tener pleno conocimiento de que la subasta había sido realizada. En primera instancia el juez resuelve correctamente, y ordena cancelar el embargo.

La Cámara, en cambio, revoca por mayoría esa resolución y da preferencia al embargo, por estimar que el adquirente de los bienes rematados ha dejado vencer la "prórroga" que le concedió el Registro para efectuar la inscripción.

La minoría, en cambio, llega a una solución más justa, aunque los fundamentos que suministra se basan únicamente en la "buena fe", sin efectuar un adecuado análisis del artículo 34 de la ley 5771, norma legal que prevalece sobre cualquier disposición registral emanada de la autoridad administrativa, que pretenda regular el caso de manera distinta.

b) La anotación de "subasta realizada": ¿tiene plazo de

caducidad?

Ya hemos dicho que los "tiempos judiciales" tienen características especiales que superan la voluntad e incluso el accionar diligente de las partes.

Ese hecho fue tomado especialmente en consideración por la Comisión que redactó el texto del artículo 34 de la ley vigente, y diferenció netamente la "anotación preventiva de subasta", sometida al plazo de caducidad que originariamente eran noventa días y ahora son ciento cincuenta, de la "comunicación de subasta realizada", que pone fin a ese plazo de caducidad y abre una situación totalmente distinta, en la cual, por aplicación analógica de lo dispuesto por la última parte del inciso b del artículo 9 de la ley 17.801, la anotación o inscripción provisional se mantendrán vigentes durante toda "la sustanciación" del problema que ha quedado sometido a resolución judicial.

Esa mecánica fue la tomada en consideración por el legislador cuando en el segundo párrafo del artículo 34 de la ley provincial 5771 dispone que la comunicación de la celebración del remate pone fin a la posible "caducidad" del asiento provisional que se había practicado.

A partir de la comunicación es menester informarse sobre el trámite que ha seguido el remate, que puede concluir con su rechazo, caso en el cual no habrá adquirente y deberá cancelarse la anotación provisional, o con su "aprobación" que, unida a la entrega de la posesión, convierten al adquirente en "propietario civilísimo".

Debemos concluir, entonces, que en la ley registral cordobesa la "anotación de remate realizado" **no tiene plazo de caducidad**, y en nada influye para ello el que el Registro conceda o niegue prórrogas ya que por imperio de la ley ese asiento conservará su validez y efectos mientras se substancie el trámite judicial.

Es menester en este punto recordar que los plazos de caducidad deben estar fijados expresamente por la ley, y no pue-

den ser creados por la voluntad de un embargante, ni por las autoridades administrativas del Registro, y ni siquiera por los magistrados. No creemos menester recordar que el artículo 37 de la ley 17.801, que regula las caducidades que operan de pleno derecho solamente contempla las inscripciones de la hipoteca (inciso a) y las mencionadas en el inciso b del artículo 2 de la mencionada ley (embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares), y la comunicación de subasta realizada **no es una providencia cautelar**.

La vigencia de este asiento, insistimos, está supeditada a la duración que tenga el expediente de aprobación del remate.

c) Aprobación de la subasta. Plazo para inscribir

Debemos preguntarnos también: cuando el trámite finaliza con el auto de aprobación de la subasta, y esa resolución se encuentra firme e inatacable, ¿qué plazo tiene el adquirente para peticionar su inscripción en el Registro?

A nuestro criterio ese plazo es el que la jurisprudencia fija a la "actio res iudicata", que no prescribe hasta los 10 años de la resolución, y no se trata de un plazo de caducidad, sino de prescripción.

d) Personas legitimadas para solicitar la inscripción de la resolución aprobatoria

Para finalizar queremos señalar que la inscripción del bien subastado subasta podría ser "rogada" no solamente por el adquirente, sino también por terceros interesados, que acrediten judicialmente su interés para subrogarse en la actividad que, originariamente, compete al adquirente. Por ejemplo los acreedores de quien adquirió el bien pueden tener interés en que se formalice la inscripción registral, para poder embargarlo y, de esta manera cobrar sus créditos.

Pensamos incluso que el titular del bien subastado puede también tener interés en que se haga efectivo el cambio registral de titularidad pues mientras ello no suceda, aunque ha dejado de ser propietario, puede suceder que el Fisco -que generalmente no actualiza sus bancos de datos- continúe reclamándole impuestos.

IV.- Necesidad de regular el problema en la ley nacional

Por último deseamos señalar que no debemos conformarnos con pensar que el problema de la publicidad registral de las subastas está relativamente bien resuelto en la ley provincial cordobesa, sino que debemos luchar porque la ley nacional lo contemple, brindando una solución armónica aplicable de manera similar en todas las jurisdicciones.