



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

Registro n° :

GJE

REG. SENT. NRO. 197 /18, LIBRO SENTENCIAS LXXIV  
REG. DE PROP.

En la ciudad de La Plata, a los 10 días del mes de Julio de 2018 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación, Doctores Jaime Oscar López Muro y Ricardo Daniel Sosa Aubone, para dictar sentencia en los autos caratulados: "DIRECCION GENERAL DE REGISTRO DE LA PRIORIDAD INICIADO POR AREA I MAT 27867 " (causa: 123434 ), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor Sosa Aubone.

**LA SALA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:**

- 1ra. ¿Es justa la resolución administrativa de fs. 105/107 vta.?
- 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**VOTACION**

**A la primera cuestión planteada el doctor Sosa Aubone dijo:**

I. En la cuestionada decisión, la Sra. Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires rechazó el recurso de reconsideración interpuesto por Eduardo VANDEN PANHUYSSEN, en su carácter de titular registral del inmueble Matrícula 27.867 (117), del partido de Tres de Febrero, y el escribano Antonio J. CINQUE.

En virtud de ello, mantuvo vigente el resguardo administrativo anotado en la Matrícula 27.867 (117).

En lo que interesa destacar, para fundar su decisión en primer lugar reseñó los siguientes antecedentes:

- a) Con fecha 26/12/2017, el Sr. Eduardo Vanden Panhuysen y el Notario Joaquín Cinque -rectiuis Antonio Joaquín Cinque-, interpusieron recurso de reconsideración contra la Resolución Contencioso Registral N° 9/2017, solicitando se revea la misma y se proceda al levantamiento de la medida de resguardo administrativo vigente en la Matrícula 27.867 (117).
- b) Que el inmueble anotado en la Matrícula 27.867 (117) estaba a nombre de los cónyuges en primeras nupcias Asun, Oscar y Ghellere, Nélica Eugenia.
- c) Que el 3/5/2010, bajo el N° 497410/1, ingresó al Registro de la Propiedad la escritura N° 92 del 20/4/2010, autorizada por el Notario Antonio Luis Cinque, Registro N° 1061 (201), mediante la cual la cónyuge y los herederos declarados de Oscar Asun transmitieron el inmueble en cuestión a favor del Sr. Eduardo Vanden Panhuysen, inscribiéndose en forma definitiva en el Folio Real antes citado.
- d) Que al momento de la registración del citado documento notarial, el embargo N° 460191/8 del 26/3/98, ordenado en los autos caratulados "Banco de Crédito Argentino S.A. c/Asun, Oscar



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**Registro n° :**

PODER JUDICIAL

s/Ejecutivo”, que tramitan ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 13, Secretaría N° 25, de Capital Federal, reinscripto el 30/12/2002, estaba caduco.

- e) Que el 2/7/2010, bajo el N° 789556/8, ingresó al Registro la Escritura de Protocolización de Subasta Judicial N° 200 de fecha 2/6/2010, autorizada por la notaria Alicia Ester Busto, Registro N° 1067 (201), por la que se protocolizan las actuaciones ordenadas en los autos caratulados “Banco de Crédito Argentino S.A. c/Asun, Oscar s/Ejecutivo”, ya referidas, en las cuales se ejecuta el 50% indiviso de propiedad de Oscar Asun a favor de los Sres. Víctor Ariel Freire, Juan Ricardo Fidmay y Fabián Marcelo Domínguez (en puridad el Sr. Fidmay compró el 50% indiviso en subasta judicial, en comisión, y luego le cedió los derechos a los Sres. Freire y Domínguez).
- f) Que ante la existencia de documentos incompatibles, el Departamento de Registros y Publicidad originó el Expte. 2307-1078/2010 y por el Departamento Jurídico se dispuso el resguardo administrativo de la Matrícula 27.867 (117) de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral N° 11/2010 (se colocó la siguiente nota en la citada matrícula: “No despachar ni certificar sin previa consulta al expediente 2307-1078/2010”, constando como asiento N° 5 del rubro “a” y asiento N° 10 del rubro “b”).
- g) Que con fecha 28/8/2017 bajo el N° 775782/6, se presentó oficio librado por la Unidad Funcional de Instrucción N° 8 de San Martín, haciendo saber que en el marco de la Investigación Penal Preparatoria N° 15-00-042639-11 Liliana Graciela Asun s/Estafa”, se resolvió con fecha 23/1/2012 el archivo de las actuaciones penales.
- h) Que con fechas 15/9/2017 y 13/10/2017, se presentan el Sr. Eduardo Vanden Panhuysen y el Escribano Antonio Joaquín Cinque solicitando la expedición del certificado de dominio sin restricción alguna, aduciendo la caducidad del trámite iniciado por la escribana Busto y su falta de impulso.
- i) Que el Código Civil y Comercial de la Nación, en el art. 1892, sigue adoptando el sistema del “título y modo suficiente”, entendiéndose a este último como la tradición de acuerdo a lo dispuesto en el art. 750 de dicha norma, que expresa que “El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario”, es decir el primero constituye la causa fuente de la obligación y el segundo es todo hecho a acto de cumplimiento necesario para que opere tal adquisición.



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**Registro n° :**

PODER JUDICIAL

- j) Que, por ende, si el derecho real se adquiere fuera del Registro mediante la concurrencia de título y modo suficientes, resulta oponible a terceros interesados mediante su inscripción en el Registro.
- k) Que según las piezas procesales referenciadas en la escritura de protocolización de subasta judicial, la mutación jurídica real se habría producido mediante la aprobación de la misma y el otorgamiento de la posesión a favor de los adquirentes en dicho proceso.
- l) Que ello colisiona con el acto de otorgamiento de la Escritura de Compraventa N° 92 del 20/4/2010, ya que según las constancias adunadas, la parte indivisa del ejecutado habría sido transmitida con anterioridad.
- m) Que dado que la subasta judicial tiene una publicidad especial y ante la falta de registración, por parte del órgano jurisdiccional, de medida cautelar que publicite el auto que decreta la misma, el Registro procedió a la registración definitiva de la venta del inmueble por parte de la cónyuge del subastado y sus herederos, ya que desconocía la ejecución operada.
- n) Que el art. 17 de la ley 17.801 establece que inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, es decir, que en el supuesto de incompatibilidad se genera un obstáculo absoluto pues un documento pretende ocupar el lugar de otro.
- o) Que, independientemente que en el fuero penal no se haya podido acreditar la comisión de una estafa, y que a la fecha el documento judicial de subasta conste caduco en el Registro de la Propiedad, existen dos títulos de dominio sobre la misma mitad indivisa, contrariando ello con el principio de exclusividad que caracteriza al derecho real conforme art. 1943, C.C.C.N.
- p) Que estando cuestionado el derecho sobre la mitad indivisa del inmueble en cuestión, deviene procedente no expedir el certificado de dominio solicitado, por cuanto no es posible acreditar en el Registro la titularidad del bien raíz.
- q) Que si la nulidad no es del asiento sino del título inscrito, para obtener la cancelación del asiento -no mediando consentimiento del titular- es necesario previamente deducir una acción orientada a la invalidez del título registrado y, una vez acogida la pretensión, lo que se declara no es la invalidez del asiento sino su cancelación como efecto de la invalidez del título que lo determinara.
- r) Que la inscripción registral no convalida ningún título ni subsana los defectos de que adoleciera el mismo (art. 4, ley 17.801).



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

- s) Que nuestra legislación registral adoptó un “sistema de títulos”, por lo tanto en el Registro no se refleja la posesión sino que se inscribe el documento que contiene la operación efectuada, es decir, no se califica el modo suficiente sino que se inscriben documentos.
- t) Que en consecuencia, corresponde mantener vigente el resguardo administrativo dispuesto, debiendo dilucidarse la cuestión planteada en sede judicial, en donde deberán adunarse los respectivos medios probatorios.

**II.** Contra dicho pronunciamiento, el Sr. PANHUYSEN y el escribano CINQUE interpusieron recurso de apelación previsto por el artículo 44, inc. b) del Decreto Ley 11.643/63 (ref. ley 12.008).

**III.** Afirman, **como primer agravio**, que se ha violado el principio registral de legalidad, por mantener la medida dispuesta sin fundamento legal cuando el titular del dominio había adquirido el bien con título y modo suficiente (posesión del bien y escritura traslativa del dominio inscrita en la Matrícula 27.867 (117)).

Consideran que el resguardo administrativo dispuesto inmoviliza registralmente el bien y lo deja fuera del comercio, creando una restricción de disposición “sine die” respecto del legítimo titular; que no existe irregularidad alguna que permita sostener lo resuelto. Agregan que la causa penal está cerrada, al igual que la vía civil, donde la medida que se intentó inscribir está caduca; y que ello importa crear un estado registrado que viene a dar derecho y prioridad a la Escritura N° 200 que no tiene sustento en la ley vigente y que por ende no puede emanar del registrador (conf. arts. 2503, 2505 y cctes. Código Civil; 1884 y cctes. C.C.C.N.).

Expresan que la Escritura N° 200 de protocolización es insuficiente por incompleta e inoponible.

Como **segundo agravio**, también titulado como de afectación al principio registral de legalidad, sostienen que se deja fuera del comercio el bien a pesar de la caducidad de la inscripción provisoria de la Escritura N° 200 y haber caído los impedimentos preventivos que pudieron justificar la formación del Expte. 2307-1078/2010 causado por el ingreso de la escritura precitada al ser observada y de la acción penal intentada contra el legítimo acto de adquisición del apelante PANHUYSEN, que fue desestimada y archivada (tal como surge de la propia resolución apelada).

Cuando se dice que la incompatibilidad la debe resolver un juez, no aplica ni tiene en cuenta lo normado por la ley registral 17.801 y el Dec. ley 11.634/63 y Dec. 5473/63 e ignora la caducidad registral operada.

Al asignarle valor de un documento registralmente vigente al que por ley no lo tiene, está violando la ley. No sólo el texto del art. 9 in fine de la ley 17.801, sino por la misma definición de “caducidad” que contiene el derecho de fondo vigente en orden a que la caducidad extingue el derecho no ejercido (art. 2566, C.C.C.N.).



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

Agregan que hace más de siete (7) años caducó la posición registral de la Escritura N° 200, pese a lo cual se la toma como impeditiva. Frente a la inacción de los interesados en inscribir esta última escritura, el Registro de la Propiedad no tiene facultades ni derecho para sustituir el obrar en derecho del propio interesado. Con ello se exorbita, prevarica y viola la ley.

Sostienen que el auto de subasta es del 5/3/2004, o sea hace más de 13 años, por lo que si se considera la prescripción de las acciones civiles relativas, los “pseudo titulares” carecen de toda acción (conf. arts. 2352, 2362 inc. a y f, 2363, incs. a, f y g –tal vez se refiera a los arts. 2532, 2562 y 2563 del C.C.C.N.-; concds. 4030, 4033 y 4038, Código Civil). Sin embargo, el resolutorio impide sin fundamento legal disponer libremente del bien y mantiene una “guarda” totalmente alarmante e impeditiva.

Como **tercer agravio**, también titulado “Viola el principio Registral de Legalidad”, sostienen que lo resuelto en contra de lo dispuesto por el art. 8.3 in fine de la ley 17.801 se introduce una cuestión totalmente extraregistral al darle suficiencia transmisiva a la Escritura N° 200, ya que la transmisión judicial de parte indivisa por subasta judicial no sirve de título al dominio (art. 8 inc. c, ley 17.801) y además está caduca en su posición registral. Lo cual sólo debe ser planteado por quien pretenda valerse de esa “pseudo-adquisición”, y no por el Registro. Dicha escritura es un documento no inscribible pues no satisface la exigencia de los arts. 2 y 3 inc. c de la ley 17.801 (no existe constancia en esa protocolización de mandamiento de constatación del bien previo a la subasta y tampoco posterior a ella, con mandato y acto judicial de puesta en posesión material al adquirente en subasta). La escritura refiere que el cedente no ha tomado posesión del inmueble, tras lo cual los compradores denuncian la posesión ficta solicitando que se tenga por aprobada la tradición del bien. Por último, en el juicio ejecutivo “a fin de hacer saber la posesión ficta e inscribir el bien a nombre de los cedidos”. Consideran no realizada la tradición del inmueble a favor del comprador conforme ordena el art. 586 del C.P.C.C.N. y que no se materializó por acto judicial la tradición. Sostienen que la mera declaración de la parte no tiene valor de tradición, tras lo cual insisten en que el cedente dejó constancia que no tomó la posesión y los cesionarios lo consintieron.

Dicen que no hay adquisición del dominio, ni modo suficiente, ya que no hay tradición a tenor de lo normado por el art. 2378 del Código Civil, que no admite la posesión ficta, requiriéndose actos materiales (art 2379, Código Civil) y que el inmueble esté libre de toda posesión y sin contradicción a tenor del art. 2383 del Código Civil.

En consecuencia, la afirmación de que la mutación jurídica real se habría producido mediante la aprobación de la subasta y el otorgamiento de la posesión a favor de los adquirentes, es una afirmación totalmente errada e inexacta. El documento a inscribir no tiene “modo suficiente” (doctrina arts. 577, Código Civil; 750, 1892, 1893, 1926 y ctes. C.C.C.N.), y en su momento ha sido observado y tiene una inscripción provisoria caduca.



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

Expresan que la insuficiencia apuntada no se suple con la orden de inscripción. Ni el juez ni el notario pueden validar lo que la ley sustantiva no valida. Y si no es documento inscribible, no es documento oponible.

Como cuarto agravio, titulado “Violación al Principio Registral de Prioridad y Legalidad”, vuelven a insistir con la insuficiencia de la Escritura N° 200, ingresada el 2/7/2010, agregando que el anterior ingreso de la Escritura N° 92 del 20/4/2010, convirtió en titular del dominio al apelante (“prior in tempore potior in iure”) (arts. 17 y 19, ley 17.801) y posterga legalmente toda pretensión de inscripción registral.

Y si bien se ha conferido a la Escritura N° 200 180 días de “inscripción provisoria”, a la fecha ello es irrelevante, ya que han pasado más de siete (7) años sin que haya actividad alguna luego de vencido dicho plazo, por lo que la inmovilidad generada es “contra legem”, desconociendo la prioridad ganada por el título inscripto y la fuerza y libertad que emerge de ella por expresa manda de la ley fondo (arts. 17 y 19, ley 17.801; 2505, Código Civil; 1892 y 1893, C.C.C.N.).

Como **quinto agravio**, también rotulado “Violación del Principio Registral de Legalidad”, vuelven a insistir en que el mantenimiento de la medida es ilegal y no cita norma que así lo permita, violando los arts. 1, 3, 7, 48 y cctes. dec. ley 11.643/63 y los arts. 19, 41 y 53 del Dec. 5479/65, siendo por ende arbitraria.

Como **sexto agravio**, también titulado “Violación del Principio Registral de Legalidad”, nuevamente se expiden sobre la ilegalidad y arbitrariedad de la resolución cuestionada. Agregan que es inexacto que hubo mutación jurídica real y que la inacción operada en el juicio ejecutivo no le es oponible al apelante.

Como **séptimo agravio**, bajo el título “Violación del Principio Registral de Legalidad (y congruencia)”, sostienen que mantener la vigencia del resguardo administrativo importa para la administración volver sobre sus propios actos, al dar una “inscripción provisoria” a un documento de ingreso posterior y generar una restricción al dominio -se sostiene que el resguardo coloca el inmueble fuera del comercio- a favor de un documento caduco, que se mantiene en el tiempo a pesar de haber transcurrido más de seis (6) años de su caducidad (arts. 9 in fine, 17 y 19, ley 17.801; 7, Dec. ley 11.643/63 y 31 y 34 in fine Dec. 5479/65).

Conforme el art. 3 inc. c, ley 17.801 se inscriben documentos que sirvan inmediatamente de título de dominio, derecho real o asiento practicable, no derechos (no es constitutivo), ya que la inscripción “no convalida el título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes (art. 4, ley 17.801). En función de ello sostienen que el Registro sólo puede inscribir definitivamente, observar y dar “inscripción provisoria” o rechazar por caduco e inoponible, sin que corresponda el dictado de otra medida como la dispuesta, que importa una restricción inventada por el registrador. Aducen que es principio constitucional (arts. 16, 17, 18, 31 y cctes. C.N.) que las restricciones y limitaciones al derecho de propiedad (dominio) deben ser



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

legales y expresas (arts. 2502, 2508, 2523 y cctes., Código Civil; 1864, C.C.C.N.).

Consideran que la inscripción provisoria es para que la parte interesada -y no el Registro- proceda como le manda la ley. A más de siete (7) años de ese pronunciamiento, no actuó el interesado. No es fundamento la cita del art. 1943 del C.C.C.N. -considerando 21 de la Resolución apelada-, pues dicho texto se refiere al caso de quien teniendo un derecho real por un título, no puede en adelante adquirirlo por otro, si no es por lo que le falte, situación que no se da en la especie.

Argumentan en orden a la afectación del derecho de exclusividad que tiene el “vero dómimo” actual, con posición registral, exclusiva, excluyente y oponible; que no es argumento el cuestionamiento sobre la mitad indivisa, ya que nadie ha cuestionado el dominio del apelante; y que no es fundamento la jurisprudencia citada en el “considerando” 23 referente a la expedición de un certificado de dominio erróneo, ni lo expresado en el “considerando” 24 referente a asientos registrales de títulos inválidos, ya que el título que se inscribió primero no es inválido. Tampoco lo es lo dicho sobre “doble dominio”, pues en el caso hay una sola inscripción de dominio válida y oponible (“considerando” 25 y 27), ni lo expresado en los “considerando” 26 y 29 por contradictorio.

**IV.** Es oportuno destacar que el Código Civil –norma vigente al momento de los hechos que motivaron la medida dispuesta y por ende aplicable al caso de autos (arts. 3, Código Civil; 7, C.C.C.N.- estatuye el título y el modo en materia de adquisición y transmisión de derechos reales que se ejercen a través de la posesión (arts. 577, 2377, 2378, 2379, 2383, 2502, 2503, 2505, 2506, 2508, 2513, 2523, 2524, 2601, 2602, 2603, 3265 y concs., Código Civil).

Ahora bien, las transmisiones originadas en una subasta pública dan cuenta de un acto complejo (conf. SCBA, Ac. 57.322, 12/3/96; Ac. 56.017, 31/3/98; Ac. 70.901, 19/2/2002), de índole jurisdiccional –ya que comprador y ejecutado quedan vinculados por una relación jurídica que requiere no sólo la aprobación judicial del remate (art. 1324 inc. 4, Código Civil), sino el pago del precio y la entrega de la cosa (art. 586, C.P.C.C.)-, en el cual confluyen intereses públicos y privados, así como relaciones procesales y sustanciales. Como ha dicho la Suprema Corte provincial (SCBA), en la subasta se prescinde de la voluntad del deudor-propietario, de allí que, en rigor, quien realiza la transmisión de los derechos sobre el bien es el juez, en ejercicio de una potestad de disposición inherente a su jurisdicción, sin actuar como representante de aquél (conf. SCBA, Ac. 35.394, 15/3/88; Ac. 56.017, 31/3/98; Ac. 70.901, 19/2/2002; C. 87.841, 12/12/2007; C. 104.759, 14/9/2011).

En función de las particularidades que exhibe la compra en subasta, algunos de los recaudos exigibles en las transmisiones voluntarias del dominio se hallan matizados en las normas positivas. En tal sentido, en su primera parte, el art. 1184 del Código Civil, referido a la forma a observar en



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

ciertos contratos, deja a salvo del requisito de la escritura pública cuando la transferencia dominial es realizada en subasta pública –en cuyo caso basta un simple oficio ordenatorio (conf. Morello-Sosa-Berizonce, “Códigos...”, Ed. Platense, 2da. edición, t. IV-B, pág. 186)-. A ello no obsta, por cierto, lo dispuesto en los arts. 583 y 584 del C.P.C.C. en orden a la posibilidad de otorgar una escritura de protocolización de las actuaciones extendida por escribano, previstos en la conveniencia del adquirente y a fin de la perfección del tracto registral (ver Rivera, Julio César, en Llambías, Jorge Joaquín-Alterini, Atilio A., Código Civil Anotado, Abeledo Perrot, Bs. As., 1985, t. III-A, p. 98 y doctrina citada en Morello-Sosa-Berizonce, “Códigos...”, Ed. Platense, 2da. edición, t. IV-B, pág. 186). Más aún, según lo dispuesto en el art. 586 de la ley ritual, el perfeccionamiento de la venta en subasta tiene lugar después de aprobado el remate, pagado el precio y realizada la tradición del bien a favor del comprador, sin otra exigencia (conf. SCBA, DJBA 116-402; C. 104.759, cit.; esta Sala, B-38.108, RSSI. 31/74; Cám. 2da., Sala III, La Plata, A-27.790, RSI. 203/72).

Ello encuentra sustento sólo en las notas antes referidas, que distinguen a la subasta de las adquisiciones voluntarias, sino del régimen de publicidad por edictos que le es propio, así como de las modalidades instrumentales previstas en el Código procesal (SCBA, C. 104.759 cit.).

Es que en el sistema adoptado por el ordenamiento el asiento registral reviste un carácter declarativo (C.S.J.N., Fallos 320:1485). El derecho real preexiste al registro, en tanto que al no ser éste constitutivo, la funcionalidad de la inscripción radica en la publicidad y oponibilidad respecto de terceros (conf. arts. 2 y 20, ley 17.801) (SCBA, C. 104.759 cit.).

En consecuencia, la transmisión del dominio por venta judicial queda perfeccionada después de la resolución aprobatoria de la subasta, mediante el pago del precio y la entrega de la posesión.

En orden a la posesión del inmueble adquirido en la subasta judicial, debe ser conferida judicialmente, siendo un recaudo necesario para perfeccionar la venta (doctrina arts. 1427 y 1431, Código Civil; 586, C.P.C.C.), lo cual equivale a la tradición.

Es importante destacar que en el punto TERCERO de la escritura cuya protocolización se pretende dice con relación al comprador en subasta que cede el 75% indiviso de sus derechos a los Sres. Fabián Marcelo Domínguez (25%) y Víctor Ariel Freire (50%), que “el cedente no ha tomado la posesión del inmueble” (ver fs. 16 vta.). En el punto QUINTO se deja constancia que a fs. 339 del juicio ejecutivo precitado, obra escrito de los compradores donde se denuncia la posesión ficta “*solicitando se tenga por aprobada la tradición del bien*” y que a fs. 440 obra un auto de fecha 24/4/2006 donde se tiene presente la cesión denunciada y se ordena librar los testimonios solicitados “a fin de hacer saber la posesión ficta e inscribir el bien a nombre de los cedidos” (en puridad se debió ordenar la inscripción del 75% a nombre de los cedidos y el restante 25% en cabeza del cedente en su condición de comprador en subasta por no haber transferido el 100% sino el





Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

75%). En dicha escritura, el escribano que pretende protocolizar el acto dijo que *“En virtud de ello -con relación al auto del 24/4/2006- se tiene por acreditada la tradición del bien con fecha 24 de abril de 2006”*. Por último, se hace referencia a un auto de fs. 453 donde se ordena proceder a la inscripción de la subasta realizada y se designa a la escribana propuesta, Alicia Busto, a fin de llevar a cabo la protocolización.

Más allá de la problemática que puede surgir en orden a la existencia o no de tradición a fin de considerar perfeccionada la subasta -aspecto que deberá dirimirse con los interesados-, es lo cierto que en oportunidad de intentar protocolizar (nro. Entrada 01 789556/8 de fecha 2/7/2010 que se registró provisoriamente por 180 días conforme constancia de fs. 19 vta., habiéndose prorrogado por 180 días más conforme constancia de fs. 53 vta. y 54), con fecha 8 de julio de 2010 el registro requirió *“dar cumplimiento a la DTR 12/04 (auto que decreta la subasta y mandamiento de posesión); aclarar por cuanto no surge de testimonio y minutas informe registral sobre inhibiciones; aclarar si desea practicar desafectación parcial subjetiva del bien de familia o desafectarlo en su totalidad”* (observación del 8/7/2010 que está abrochada sin foliar al dorso de la carátula de fs. 14). Luego de un nuevo ingreso (entrada: 21/7/2010 conforme fs. 15) se insiste con dicho cumplimiento (observación del 2/8/2010 que está abrochada sin foliar al dorso de la carátula de fs. 14). Luego la escribana Busto realiza la nota marginal de fs. 17 del 27/8/2010, donde hace constar que en el juicio ejecutivo de referencia *“...surge escrito del adquirente en subasta acompañando copia de la observación del Registro de la Propiedad y solicitando auto expreso con relación a la toma de posesión, manifestando el juez actuante a fs. 465 “Buenos Aires, 25 de agosto de 2010. Notificada y firme la providencia dictada a fs. 455 al titular del inmueble de marras, hágase saber al peticionante que mediante resolución de fecha 24/4/2006 (fs. 440) se ordenó libramiento de testimonio a fin de hacer saber la posesión ficta e inscribir el bien a nombre de los cedidos. Firmado: Héctor Hugo Vitale. Juez”*. Luego de la nota marginal consta el reingreso del 8/9/2010 (ver fs. 15), tras lo cual con fecha 1/10/2010 el Departamento Registros y Publicidad dictaminó la anotación de una nota en la Matrícula 27.867 (117) que diga *“No despachar ni certificar sin previa consulta al expediente 2307-178/2010”*, lo cual se efectivizó con fecha 7/10/2010 forme constancias de fs. 45 y 46 bis. Tal como ya se referenció, la escribana Busto, obtuvo una prórroga del primigenio plazo de 180 días.

Si bien lo debió expresar al decidir la anotación marginal precitada, recién a fs. 55, con fecha 14/2/2011, el Registro informa que no se puede tomar razón de la Escritura 200 del 2/6/2010 dado que hubo transmisión del dominio y afectación a bien de familia por Escritura 92 del 20/4/2010 antes de la protocolización de la subasta que se pretende inscribir (ver fs. 55).

El Registro entiende que a la fecha de la escritura de compraventa N° 92 del 20/4/2010 el vendedor ya había sido desapoderado del bien y por ende no detentaba la posesión del mismo y que el testimonio judicial de



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

subasta y la escritura de venta N° 93 (rectius: 92) del 20/4/2010 resultan incompatibles, por lo que no corresponde levantar el resguardo dispuesto en su oportunidad, debiendo dilucidarse la cuestión en sede judicial (ver dictamen del 5/9/2016, agregado sin foliar entre la foja 63 y 64 de estos actuados).

Ahora bien, tal como surge del oficio del 11/5/2017 -agregado sin foliar entre la foja 77 y 78- en la I.P.P. 15-00-042639-11, "Liliana Asun y otros s/Estafa", con relación al inmueble inscripto en la Matrícula 27.867 (117), se resolvió con fecha 23/10/2012 el archivo de las actuaciones conforme art. 268, 4to. párrafo, del C.P.P.B.A. También obra sin foliar, entre la foja 80 y 81, copia de la resolución que ordena el archivo por no existir constancias de que la venta efectuada por los imputados fue llevada a cabo con conocimiento de la subasta judicial, ni haber embargos vigentes al momento de la operación de venta que impidieran la transmisión ya que el embargo oportunamente dispuesto estaba caduco a la fecha de la sucesión de Oscar Asun.

La mentada incompatibilidad habría sido comunicada al titular del Juzgado Nacional en lo Comercial N° 13, con relación a los autos caratulados "Banco de Crédito Argentino S.A. c/Asun, Oscar s/Ejecutivo", solicitándole por oficio del 4/9/2017 que se sirva expedir sobre la cuestión planteada por considerar que el Registro carece de facultades para resolver al respecto y "se expida sobre el levantamiento del resguardo administrativo y la facultad de disposición del comprador por escritura de compraventa con título inscripto". Dicho oficio fue reiterado por medio de uno nuevo del 17/10/2017, cuya copia obra a fs. 96, sin que obre constancia de contestación alguna por parte de dicho juzgado.

A fs. 86 el Registro informa que no levantará el resguardo referido hasta tanto no se expida el juzgado precitado, lo cual fue luego plasmado en la resolución denegatoria impugnada.

Frente a la inexistencia de actuaciones penales que impidan un pronunciamiento en esta sede (arts. 1101, Código Civil; 1775, C.C.C.N.), cabe destacar que la inscripción que se pretende realizar en la Matrícula 27.867 (117), referente a la subasta judicial del 50% indiviso (Escritura de protocolización N° 200 del 2/6/2010, se encuentra caduca por haber vencido el plazo de 180 días de registración provisional efectuado con fecha 2/7/2010, prorrogado por 180 días más (ver fs. 18 vta., 52, 53, 54, 70 y 71), sin que el interesado haya realizado petición alguna que permita mantener vigente la inscripción o anotación marginal (art. 9, inc. b, ley 17.801), y por ende ha perdido virtualidad jurídica a los efectos de mantener el resguardo administrativo dispuesto.

Y ello sin perjuicio de los planteos que pudieren realizar los interesados en función de la existencia de tradición a favor del comprador los efectos de perfeccionar la subasta en los términos del art. 586 del C.P.C.C.N.



Causa n°:

123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
PODER JUDICIAL

**Registro n° :**

De manera tal que las implicancias de la transmisión de dominio mediante la subasta judicial, solamente pueden ser evaluadas desde el enfoque de la caducidad del instrumento que aparece como incompatible con la inscripción definitiva ya realizada (arts. 4, 5, 6, 8, 9 y 15 de la ley 17.801; 3, 4, 6, 7, 8 y 15, Dec. ley 11.643), puesto que el marco limitado de conocimiento del expediente administrativo traído a conocimiento judicial impide avanzar sobre otros planos -eventuales- de la situación enunciada por el recurrente, ante -especialmente- la ausencia de la debida contradicción de terceros interesados.

Desde dichas explicaciones, luce reprochable la decisión administrativa cuestionada.

Es que la inactividad de los interesados en protocolizar la subasta y consiguiente caducidad de la anotación provisoria obtenida, hace que los motivos de la restricción pierdan sustento e imponen levantar el resguardo administrativo dispuesto sobre la Matrícula 27.867 (117), lo cual deberá ser comunicado al Juez a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 13, Secretaría N° 25, a fin de que se tome nota en los autos "Banco de Crédito Argentino S.A. c/Asun, Oscar s/Ejecutivo" y a la escribana Alicia E. Busto y/o a quien esté a cargo del Registro Notarial 1067 de la ciudad de Buenos Aires (arts. 34 inc. 5 y 36, inc. 2, C.P.C.C.; 1708, 1709, 1710 y cctes. C.C.C.N.).

Consecuentemente, si mi opinión es compartida por mi distinguido colega de Sala, deberá admitirse el recurso en tratamiento y dejarse sin efecto la medida de resguardo dispuesta sobre la Matrícula 27.867 (117) (art. 266, C. Proc.).

Voto por la **NEGATIVA.**

A la primera cuestión planteada el señor Juez doctor López Muro dijo que por análogas razones a las merítadas por el colega preopinante adhería a la solución propuesta y en consecuencia también votaba por la **NEGATIVA.**

**A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Sosa Aubone dijo:**

En atención el acuerdo logrado corresponde, y así lo propongo, revocar la apelada resolución del 27/11/2017 (fs. 99/101) y dejar sin efecto la medida de resguardo dispuesta.

**ASI LO VOTO.**

A la segunda cuestión planteada el señor Juez doctor López Muro dijo que por idénticos motivos votaba en igual sentido que el doctor Sosa Aubone.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente:

**SENTENCIA**

**POR ELLO,** y demás fundamentos expuestos, se revoca la apelada resolución de fs. 99/101 y se deja sin efecto el resguardo administrativo que afecta el Folio Real Matrícula 27.867 (117). ). **Regístrese.**



123434

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

**Causa n°:**

**Registro n° :**

**Notifíquese conforme al recurrente y líbrense las comunicaciones ordenadas. Oportunamente devuélvase.**