



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

EXPTE. N° CIV 87300/2002 – B. A. C. L. E.L. BCRA Y OTRO c/ P. A. R.  
Y OTRO s/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

RECURSO N° CIV 087300/2002/CA001

FOJA: 836.

Buenos Aires,

de noviembre de 2016.

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

1. El ejecutante de autos, insatisfecho con el producido de la subasta que dejó un saldo insoluto de su crédito, ejerció su poder de agresión patrimonial contra otro bien inmueble de su deudor (esta vez como acreedor quirografario). Producida la subasta de esta última finca, aprobada judicialmente la venta y oblado el saldo de precio (cfr. fs. 622, 640 y 656) se presentó otro *accipiens* invocando la calidad de acreedor hipotecario respecto de dicho bien y se opuso a que se disponga de los fondos arrojados por el remate hasta tanto fuera cancelado su crédito (vide fs. 675), en tanto el ejecutante de estos obrados pretendió hacer valer el privilegio del primer acreedor embargante, argumentando que a la época de la ejecución el gravamen hipotecario se hallaba caduco y, en consecuencia, carente del *ius preferendi* y del *ius persecuendi*, resultando inoponible a terceros (cfr. fs. 765/768).

El juez de grado resolvió rechazar la cuestión de privilegios opuesta por el ejecutante respecto del mencionado acreedor hipotecario. Para así decidir, recordó que la inscripción de los gravámenes ante el Registro de la Propiedad Inmueble no resulta un requisito necesario para la constitución de la garantía, simplemente tiene efectos publicitarios para alegar derechos frente a terceros, pero en casos como el de autos en que el tercero tenía conocimiento de la hipoteca con anterioridad a la caducidad de la registración, el derecho real le es oponible (cfr. fs. 791/792). Contra esta determinación se alza el ejecutante.

2. La inscripción de la hipoteca en el registro respectivo es un acto de publicidad que la convierte en oponible a terceros. A falta de inscripción no hay oponibilidad. Sólo harían excepción a esta norma los terceros cuyo conocimiento de la existencia del gravamen constara de manera cierta y fehaciente, como son los que intervienen en el acto de constitución de la hipoteca, a tenor de lo dispuesto por el art. 3135 del



Código Civil (vigente a la época de los hechos examinados en el *sub lite*) u otros que estuvieran en situaciones similares.

El *quid* de la cuestión en debate radica en la buena o mala fe de los terceros, y ello en materia inmobiliaria no obedece únicamente al conocimiento de las constancias registrales sino, además, a la ignorancia de la realidad extrarregistral apreciada desde una actitud diligente. En el sentido expuesto, cabe agregar que la buena fe se evalúa bajo parámetros subjetivos, ligados al conocimiento cierto o presunto que el sujeto pueda tener de la realidad extrarregistral y más allá de lo informado por el Registro. Debe repararse en que este principio de buena fe campea en la solución del art. 3136 del Código de Vélez (v. su nota) por la cual la hipoteca no inscrita es igualmente oponible a otro acreedor hipotecario posterior, cuando haya hecho inscribir primero su hipoteca pese a conocer de la existencia de la anterior.

Lo hasta aquí expuesto lleva a la Sala a coincidir con la enunciación del planteo del *a quo*; y, desde la perspectiva apuntada es dable reseñar los hechos relevantes del *sub examine*.

Cuando el apelante denunció el inmueble por el cual amplió la ejecución, el 2 de febrero de 2011, adjuntó un informe de dominio que daba cuenta de la hipoteca (inscrita el 10-5-1993 y en vigor atento lo normado por los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, vigente a esa época; *vide* fs. 246/252). Asimismo, al tiempo de trabar su embargo el recurrente (9-6-2011) la inscripción de la hipoteca todavía se hallaba vigente (cfr. fs. 289). Otro tanto ocurrió cuando el ejecutante de autos adjuntó certificado de dominio y gravámenes el 6 de julio de 2012 y solicitó la subasta del bien (v. fs. 386/398), como cuando libró oficio al juez de la ejecución hipotecaria con fecha 15 de octubre de 2012 para anoticiarlo de la venta forzada (cfr. fs. 418/419).

Incluso transcurrido ya el plazo legal de caducidad de la inscripción de la hipoteca, el apelante actualizó los certificados del Registro y el gravamen real seguía constando en los informes (más allá que la caducidad de la inscripción devino de manera automática; v. fs. 452/463, 478/490 563/573). Tampoco mereció reparos por parte del recurrente la presentación en autos del acreedor hipotecario invocando tal carácter (v. fs. 614/615).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

Frente a las circunstancias descriptas, surge de manera ostensible que el aquí ejecutante no pudo desconocer la real situación extrarregistral del inmueble subastado, ni alegar buena fe (en el sentido anteriormente indicado). De manera que hizo bien el juez de grado en prevalecer el crédito del acreedor hipotecario por sobre la acreencia del ejecutante.

No obsta a esta conclusión la crítica blandida a partir del oficio librado por el magistrado de la ejecución hipotecaria (v. fs. 732) en el que ordena trabar embargo sobre el *remanente de la subasta*, y en lo que el recurrente pretende ver que le otorgó carácter de quirografario al crédito del allí ejecutante, toda vez que no correspondía que dicho juez se pronunciara acerca de la cuestión de los privilegios y créditos preferentes. Cabe recordar que una vez subastado el inmueble se produce un efecto propio y único de la ejecución forzada, esto es, la subrogación real (art. 575 de la ley adjetiva), por medio de la cual, a fin de tornar líquido el valor del bien, se tiene que el producido de la subasta reemplaza al inmueble, y sobre dichos fondos se transfieren en la misma medida y orden los privilegios y embargos que registra ese bien, por lo que corresponde que el juez que interviene en la ejecución forzada decida qué pagos habrán de efectivizarse en la causa según la preferencia que entienda corresponder a cada uno de los créditos, previa sustanciación con todos los interesados (cfr. esta sala, r. 434.285 del 3-8-2005).

Por ello, **SE RESUELVE:** Confirmar el interlocutorio de fs.791/792. Con costas al apelante vencido (art. 69 del Código Procesal). Los honorarios de alzada se regularán oportunamente (art. 14 de la ley 21839). Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. La vocalía nº 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del RJN).

**Carlos A. Bellucci**

**Carlos A. Carranza Casares**



---

*Fecha de firma: 25/11/2016*

*Firmado por: CARLOS ALFREDO BELLUCCI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: CARLOS CARRANZA CASARES, JUEZ DE CAMARA*



#13202578#167818064#20161125120607038