



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Sala "D" - Autos: "Banco Itau Buen Ayre S. A. c/
Maidana, Herminio Roque s/ Ejecutivo" (expte. n°
45.962/1995 - J. n° 78)

Buenos Aires, de agosto de 2016.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I - Viene el expediente a este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto en subsidio a fojas 260/262, contra la decisión 259 en cuanto dispuso que previo a proveer el pedido de subasta debía inscribirse la declaratoria de herederos.

Con el escrito obrante a fojas 260/262, se funda el recurso. Solicita se revoque la decisión apelada por las razones de hecho y de derecho allí expuestas, las que en honor a la brevedad se dan aquí por reproducidas.

II - El artículo 16 de la ley 17.801 establece que "no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos: a) cuando el documento sea otorgado por los jueces... d) cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o



adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.

Esta norma habilita la continuidad del trámite encaminado a la subasta, aun cuando la titularidad del inmueble a rematar todavía figure a nombre de los primitivos propietarios, ya fallecidos en cuyas sucesiones se declararon válidos los testamentos y se dictó declaratoria de herederos.

Es que, la previa inscripción del título del disponente es requisito para el emplazamiento registral del derecho del adquirente y es una pauta que está dirigida al registrador, de modo que su cumplimiento debe observarse al momento de materializarse la nueva inscripción que se recaba con el título. Pero la previa titularidad inscripta no es exigible al tiempo del otorgamiento del acto de transmisión (conf. Falbo, Miguel, "Doctrina general del trato sucesivo en el Derecho Inmobiliario Registral Argentino" en Revista Notarial, no. 854. página 74 y siguientes; CNCivil, Sala "G", "Mac Donnell Douglas, Luis v. Mitchell, David I.", del 18 de agosto de 2000).

De ahí, que no resulte necesaria la previa inscripción de la declaratoria de herederos a fin de llevar adelante el acto de la subasta, pero por estar vinculada al estado jurídico del bien, debe hacerse constar en los edictos el día del fallecimiento de los titulares registrales y el estado de los procesos sucesorios, a fin de prevenir a los eventuales postores sobre la real situación jurídica del inmueble (conf. CNCivil Sala "K", "La Pietra, Luis J. y otros c/ Kaplan,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Aída y otro”, del 19 octubre de 2006, La Ley tomo 2006-F, página 813).

Sucede que la referida inscripción sirve a los fines de perfeccionar la transmisión hereditaria. Mas ello no obsta a la toma de razón de ulteriores enajenaciones, mediante el sistema de tracto abreviado, solución que satisface el fin práctico del citado régimen legal (conf. CNCivil Sala “A”, “Touzet, Antonia I.”, del 01 septiembre de 1993, La Ley 1994-A-431; ídem R. 540.383 del 15 octubre de 2009; ídem R. 558.903 del 13 julio de 2010).

Por otra parte el artículo 576 del Código Procesal exige que se intime al deudor a acompañar el título de propiedad del inmueble y dispone que no se realizará la subasta mientras no se haya dado cumplimiento a ello. Esta disposición tiene por finalidad asegurar la regularidad de la ejecución, posibilitar su examen por los interesados antes de la subasta dando sustento a la inadmisibilidad de toda reclamación ulterior por vicios o insuficiencia y evitar cualquier afectación de derechos de los terceros que pudieren resultar adquirentes (conf. Causse-Pettis, “Subasta Judicial de Inmuebles”, página 9, editorial La Ley).

De tal forma, en la medida en que los eventuales oferentes tomen conocimiento por la advertencia que les efectúe el martillero interviniente sobre la existencia y estado del proceso sucesorio y ningún perjuicio se les provoque, no parece razonable exigir que se encuentre inscripta la declaratoria pues no existe ninguna disposición de orden procesal o registral que justifique ese proceder (conf. CNCivil, Sala



“M”, “B. D. L. C. D. B. A. c/ T. D. G. S. M. s/Ejecución hipotecaria” del 11 de abril de 2014).

Es que, en definitiva, “el comprimido o abreviado es un tracto sucesivo, pero dotado de un mecanismo especial de implementación registral, dirigido a reducir el número de asientos sin resentir la completividad de conjunto del contenido registrado. La abreviación del tracto no significa afectar la progresión de la secuencia ordenada e ininterrumpida de actos transmisivos y ni siquiera su reflejo registral propiamente dicho, sino que sólo se traduce en la concreción resumida del emplazamiento de los primeros” (esta Sala, “Solari Costa, Osvaldo s/recurso de recalificación”, 14-3-85, ED, 115-680).

En razón de lo expuesto, habrá de admitirse los agravios a estudio, haciéndose constar en los edictos los extremos indicados e instruirse al martillero interviniente que en oportunidad de efectuarse el acto de subasta de cumplimiento con lo aquí decidido.

Por los fundamentos expuestos, SE
RESUELVE: Revocar la decisión de fojas 259 párrafo segundo, debiendo proveerse la presentación de fojas 258 con los alcances establecidos en el presente pronunciamiento. Regístrese, protocolícese y notifíquese a los domicilios electrónicos registrados en el Sistema de Administración de Usuarios (SAU). La presente será remitida al Centro de Información Judicial para su publicación en los términos dispuestos por la ley 26.865, su decreto reglamentario 894/13 y las





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Oportunamente devuélvase a su juzgado de origen.

11

Oswaldo Onofre Álvarez

10

Patricia Barbieri

12

Ana María Brilla de Serrat

