

SUBASTA JUDICIAL. Transferencia del bien subastado: cesión de derechos.

El comprador de inmueble en remate judicial no perfecciona su título —y, por ende, no es propietario— hasta tanto no lo inscriba en el Registro General. Por tal razón, si transfiere dicho inmueble a un tercero, puede hacerlo por la vía de la cesión de derechos efectuada mediante acta judicial, sin que sea menester instrumentar una compraventa.

Prina, Antonio

Rosario, 21 de abril de 1981. Y considerando: I) Que según acta obrante en autos, el señor Ghiglione compró en subasta pública el inmueble de calle Maipú 1448 (depto. 3) y, posteriormente, cedió los derechos y acciones derivados de tal compraventa al matrimonio Kanter.

Que constan pagados los impuestos pertinentes, habiéndose cumplido, también, con los requisitos registrales previos.

Que las partes en la cesión la ratifican ante el a quo y tal cesión es inscripta en el Registro General de la Propiedad.

Que cuando el señor Juez interviniente ordena la transferencia del dominio, el oficio judicial sale observado por el Registro, lo que provoca el auto ahora apelado, el cual resuelve “rechazar el pedido de orden de transferencia del dominio” a favor de los cesionarios.

II) Que después de la reforma del art. 2505 CC, cabe sostener —como lo hace Borda (Tratado . . ., Derechos Reales, tomo I, Nº 286), que “ya no basta respecto de los inmuebles la mera tradición para transmitir el dominio de una manera perfecta, sino que es indispensable también el registro . . .”.

Que en el III Congreso Nacional de Derecho Civil, reunido en Córdoba en el año 1961, al tratar el tema “Adquisición y transmisión de los derechos reales” (ver sus actas, tomo I, pág. 342) se propuso agregar un art. 4052 al Código Civil, el cual exigiría, para que se per-

feccionase la "tradición", que los respectivos títulos se inscribiesen en los registros inmobiliarios. El despacho de la Comisión N° 10 tuvo la disidencia del doctor Alberto Molinario, quien proponía que —además de la tradición— fuera necesaria la inscripción en el Registro (op. cit., pág. 349).

Que, como se ve, en el Congreso de Córdoba se resolvió que la inscripción fuera un aspecto de la tradición, sistema que no aceptaba Molinario.

Que "la comparación del art. 2505 con el dictamen mayoritario del III Congreso Nacional de Derecho Civil, resalta, en lo aquí tratado, que la norma legal ha prescindido de la expresión inicial: **la tradición requerida para . . .**, y la disposición comienza directamente con la referencia a: **la adquisición o transmisión . . .**, o sea, que al desaparecer la alusión previa a la tradición, nos inclinamos a pensar que se ha plasmado otro requisito diferente al de la tradición. De la literalidad del artículo se extrae que no se perfecciona el título, ni el modo (la tradición), sino que el perfeccionamiento a través de la inscripción registral es de la adquisición o transmisión; y tales adquisiciones y transmisiones no son factibles si no se conjugan ambas exigencias del título y del modo" (conf. Alterini, en ED, t. 43, pág. 1185).

Que conforme a las citas expuestas y a base de la muy clara redacción del art. 2505 CC, cabe concluir que el cedente de autos nunca fue propietario de lo comprado, puesto que le faltó "la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda" (art. 2505 citado). Tuvo, sí, el título y el modo, pero le faltó la inscripción.

Que, por eso, al ceder Ghiglione sus derechos y acciones, lo que hizo fue darles a los cesionarios la posibilidad de que inscribieran el título, para convertirse en propietarios, pues tal era el derecho del cedente. Este ya había entregado la posesión y lo único que faltaba es lo que ahora se pretende: inscribir el título para cumplir con el tercer requisito que exige —según se ha visto— el art. 2505 CC.

III) Que no empece a lo expuesto la circunstancia de que se trate en autos de compradores en remate judicial, puesto que —aun cuando no sea exigible la escritura pública (art. 1184 CC) y baste el testimonio de las diligencias pertinentes (art. 505 CPC)— la consolidación del dominio a favor del comprador exige no sólo la aprobación del remate y la entrega de la posesión, sino también la inscripción del título en el registro inmobiliario pertinente (art. 2505 CC y 505 CPC).

Que se insiste en lo expuesto: al cedente de autos —comprador en subasta— le faltaba la inscripción exigida por el art. 2505 CC y, por eso, nunca fue propietario, con la natural consecuencia de que el ahora cesionario tiene derecho a exigir lo que podía pretender su antecesor: la inscripción tantas veces referida.

Que, por lo expuesto, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, resuelve: Revocar el auto apelado y aceptar lo solicitado en la expresión de agravios, debiendo el a quo

oficiar al Registro General de Propiedades a los fines de que inscriba los testimonios pertinentes (art. 505 CPC) y, atenta la cesión formulada, se anote el dominio a nombre de Gabriel Kanter y Violeta E. Tilkin de Kanter. Casiello. — Alvarado Velloso (por sus fundamentos). — Isacchi.

Ampliación de fundamentos del doctor Alvarado Velloso:

1. En estos autos se subastó un inmueble que fue adquirido por José F. Ghiglione. Luego de ser aprobadas las operaciones de remate, pagó el saldo de precio y tomó posesión del bien. Con posterioridad, y con intervención de su cónyuge, cedió sus derechos sobre la cosa adquirida a Gabriel Kanter y Violeta Tilkin de Kanter, mediante acta que obra en autos y que fuera inscripta en el Registro General después de oblar los tributos del caso.

Ordenada por el a quo la inscripción registral del inmueble a nombre de los cesionarios, la Dirección Provincial de Catastro se negó a dar curso a lo dispuesto judicialmente, argumentando que "la transferencia de dominio debe hacerse en primer lugar a favor del comprador en remate, pues la figura jurídica del acto posterior (cesión) efectuado, es la de venta".

Ante tal situación, el juez inferior revocó su anterior resolución y, de consiguiente, rechazó el pedido de orden de transferencia de dominio a favor de Gabriel y Violeta Kanter. Tal decisión fue apelada y se encuentran los autos en estado de sentenciar.

2. Sin perjuicio de destacar que resulta inconcebible la aceptación que efectuara el inferior de la obvia desobediencia en que incurriera el funcionario administrativo, debo adelantar opinión en el sentido que ya lo hiciera el doctor Casiello.

Conozco y asumo la opinabilidad del tema a decidir: se trata de determinar si la compraventa del inmueble se encuentra perfeccionada recién a partir de la inscripción registral pertinente (CC, 2505; ley 17.801, 2 y 3).

Glosando idéntico supuesto fáctico al operado en autos, Mario A. Zinny —con su innegable versación en la materia— opina (v. Gaceta del Notariado, N° 82/1980) que "a primera vista lo más simple parece consistir en que el comprador se limite a ceder sus derechos a los bienes objeto de la operación, y autorizada y autenticada que fuera esta cesión de derechos por el tribunal actuante, bastaría que por su intercambio se oficie al Registro de la Propiedad para que el dominio se inscriba directamente a nombre de la cesionaria". No obstante, agrega que "conviene tomar en cuenta que el procedimiento no ofrece la seguridad que la operación exige. Y ello así porque no resulta sencillo encuadrar el contrato dentro de la figura de la cesión de créditos. En efecto: . . . la presunta cedente cuenta ya con título apto para adquirir el dominio (subasta); título que, sumado a la efectiva tenencia, permitirían obviar, brevi manu, el requisito de la tradición (que se operó en autos) y sostener, por consiguiente, que se encuentran ya dados el título y modo exigidos por la ley para adquirir el dominio. El titular del dominio por fin, no transfiere a título de cesión sino a título de venta. Sólo si se consi-

dera que la inscripción registral del título es constitutiva del derecho real, es posible encasillar el contrato dentro de la figura de la cesión. El problema radica, justamente, en que la cuestión no es, en absoluto, pacífica (la gran mayoría sostiene lo contrario) y lo grave resulta que no da lo mismo un contrato que otro; y no da lo mismo porque para dar forma a la cesión de derechos basta el acta judicial (CC, 1454; a contrario, 1455 y 1184, 6º) y para la compraventa, cuando de inmuebles se trata, es necesaria la escritura pública, lo cual ha sido recientemente reconocido por la jurisprudencia, al decidir que la cesión de derechos hereditarios debe formalizarse en escritura pública, sin que dicha forma pueda ser suplida por acta judicial o por escrito presentado en el juicio sucesorio con ratificación de firmas ante el actuario (CNC, S. "C", 18/8/76, autos "Kajourniaris, Nicolás", en JA, fallo 25.525). Como además resulta, por fin, que el tipo de los contratos no depende del nombre que las partes le asignen sino de su sustancia, cabe preguntarse: en caso de adoptarse este procedimiento de la cesión de derechos ante el juzgado, ¿qué opinará mañana quien estudie los títulos y antecedentes de la cuestión? ¿Que se trata de una cesión de derechos, con lo cual declarará perfecto el título? ¿O que éste es observable por tratarse de una compraventa que debió ser escriturada y no lo fue? No es posible saberlo".

A base de tales argumentos, Zinny se muestra partidario de efectuar la operación por vía de una venta, instrumentada de la siguiente manera: el comprador en subasta perfecciona su adquisición mediante la inscripción registral de sus títulos; de inmediato, escritura a favor del tercero los bienes de que se trata.

No es el momento ni la ocasión para presentar un panorama de las disimilitudes que ostenta el tema en la doctrina nacional; basta recordar, al efecto, que ella dista mucho de ser pacífica.

A mi modo de ver, las opiniones encontradas se centran en el vocablo "perfeccionada" que utiliza la norma del art. 2505 CC, en su texto actual, que vino a suplantarse una anterior que expresaba: "Los derechos reales se adquieren y se pierden, según las disposiciones de este Código, relativas a los hechos o a los actos, por medio de los cuales se hace la adquisición o se causa la pérdida de ellos", todo en consonancia con lo estatuido en el art. 2524 del mismo Código.

El texto reformado por ley 17.711 expresa ahora que "la adquisición o transcripción de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponde. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

Si por "perfeccionar" se entiende "acabar enteramente una obra, dándole el mayor grado posible de bondad o excelencia" o, en sentido forense, "completar los requisitos para que un acto civil, especialmente un contrato, tenga fuerza jurídica" (v. Diccionario de la Real Academia), ¿qué sentido tiene "constituir" un derecho real (que por definición es oponible a terceros) y no registrarlo para dar, precisamente, esa fuerza de oponibilidad que hace a su esencia?

¿Puede eso llamarse "derecho real"? ¿Se encuentra realmente constituido como tal si a pesar de existir título y tradición (escritura de venta o acta de subasta) no se ha inscripto regístralmente?

A partir del literal, castizo y jurídico significado del vocablo "perfeccionar", parece claro y razonable colegir que el derecho real no nace como tal sino a partir de la respectiva registración. Y hasta tanto ello no suceda, el comprador sólo tendrá un "derecho" personal a obtener esa registración que lo convertirá, ahora sí, en "derecho real".

Pues bien: tal es el caso de autos. El comprador pagó el precio y obtuvo la posesión del bien subastado, pero no inscribió su título. De consiguiente, no podía ser considerado legalmente propietario sino como titular de un simple derecho a la inscripción regístral, que fue, preciso es decirlo, lo que cedió.

Como tal cesión se efectuó conforme a derecho y, además, se tributó lo que a su respecto correspondía, no veo óbice alguno para ordenar la inscripción del inmueble a nombre del cesionario. De consiguiente, estimo que cabe revocar la resolución en recurso y hacer saber lo aquí decidido a la autoridad administrativa a los efectos correspondientes. Así voto. Alvarado Velloso.