

## EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 327/1991

**CNACIV. SALA "L"- 17-07-1992-**

**Autos "DE ACHAVAL DIEGO MARÍA C/ MIN. EDUC. Y JUST. REG. PROP. INM. S CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" (Expte. Nº 44.795)**

### **VISTOS:**

Contra la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble que observa la inscripción del dominio de 431 cocheras subastadas en autos "Banco Mercantil Argentino SA. c/ Hobin S.A. s/ Ejecución Hipotecaria" en cabeza del cesionario del comprador, apela el escribano que solicita dicha inscripción.

La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en cuanto a su validez, a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1184 del Código Civil. La consolidación del dominio a favor del comprador se materializa en estos casos por medio de la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión del inmueble, siendo a partir de estos actos el titular incuestionable del bien, sin que resulte necesaria la escrituración pues la prevista por el art. 587 del Código Procesal no es necesaria para el perfeccionamiento de la venta sino para la obtención de un título y la inscripción del dominio en los registros de la propiedad y, por consiguiente, es suplida por las constancias del expediente. En consecuencia, una vez que se ha aprobado el remate, pagado el precio y se ha dado la posesión del inmueble, quien lo adquiera del comprador en subasta no puede prevalerse del supuesto de excepción del art. 1184 del Código Civil, encuadrándose su posición en la genérica del inc. 1º de dicho artículo. En efecto, adquiriendo de su titular dominial (sea o no registral) no puede resultar cesionario de los derechos y acciones del comprador en remate, toda vez que este último ya es propietario. De allí en más cualquier acto de disposición debe respetar las disposiciones del art. 2.602 del Código Civil que expresa que la tradición debe ser por título suficiente para transmitir el dominio. En tal sentido, siendo el título suficiente que el acto jurídico válido que tiene la finalidad de transmitir o constituir el derecho real no resulta admisible a dichos efectos el testimonio ampliatorio que tiene presente la cesión efectuada (fs. 6). En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación planteado.

Por ello, el Tribunal **RESUELVE**: Desestimar el recurso de apelación planteado contra la resolución de fs. 30/34.

Regístrese y devuélvase.

**Firmado: CARLOS POLAK – JORGE ALBERTO GIARDULLI – EMILIO M.  
PASCUAL**