

**RESOLUCIÓN GENERAL NÚMERO CUATRO.** Córdoba, veintiuno de octubre de dos mil ocho.- -----

**VISTA:** La situación planteada respecto del a Resolución General N° 01/2008, relativa a las llamadas comunicaciones de subastas, reglamentadas en el art. 34 de la ley registral 5771, y a los fines de una adecuada interpretación de la misma.- -----

**Y CONSIDERANDO:** -----

**1.-)** Que la naturaleza particularmente compleja de los títulos de adquisición por subasta impide - en ciertas situaciones – la registración inmediata de la mutación jurídico real producida.- -----

**2.-)** Que para evitar herir la seguridad jurídica y la buena fe de los terceros que se basen en la publicidad registral, el legislador articuló la posibilidad de adelantarse a la inscripción definitiva mediante la llamada “comunicación de subasta”, art. 34 de la ley 5771, cuyo único propósito es justamente alertar o dar noticia a los terceros registrales sobre la mutación jurídico real producida y también tutelar el derecho del adquirente en la misma. -----

**3.-)** Que dicha comunicación debe asimilarse en su tratamiento a la presentación para su inscripción de un documento notarial incompleto, tal como lo disponía la Resolución General N° 11/1983 de este organismo, razón por la cual dicho documento debe ser observado e inscripto provisionalmente por ciento ochenta (180) días según lo prescripto en el art. 9 inc. “b” de la L.N. 17.801.- -----

**4.-)** Que, no obstante lo expresado, dicho plazo será sólo para la tutela efectiva del adquirente mediante la aplicación de la reserva de prioridad y el bloqueo registral por los mecanismos previstos en los artículos 5 y 9 de la L.N. 17801, y 34 de la L.P. 5771; pero respecto de terceros la nota de “comunicación de subasta” no estará sujeta a plazo de caducidad alguna,

efecto que se encuentra regulado en el art. 35 de la L.P. 5771, cuando expresa que *“Los Tribunales, funcionarios públicos y notarios que obtengan certificaciones, informes y copias expedidas por el Registro General, en las que consten la existencias de certificaciones anteriores, gravámenes u otras disposiciones cautelares, no podrán utilizarlas sin previamente determinar si se ha hecho uso de esas certificaciones o **si ha mediado subasta judicial.** [...]”*. -----

**5.-)** Que, en razón de expuesto no puede ningún tercero ignorar la situación particular del bien sobre el que ha solicitado la información, aplicándose al caso lo previsto en el art. 20 de la ley 17.801 que expresamente hace extensiva la situación jurídico real a quien conoce la misma con independencia de su registración y su vigencia (Ver al respecto MOISSET DE ESPANÉS, Luis. “Dominio de Automotores y Publicidad Registral”, Ed. Hammurabí, Bs.As. 1981, pág. 205. *“Nos podemos preguntar si no sería extensiva esta oponibilidad, pese a la falta de registración, contra todos los terceros que tienen conocimiento efectivo del acto, aunque no hayan intervenido en él, basándonos en el principio de la buena fe, que debe inspirar a todo ordenamiento jurídico.”* También Américo A. CORNEJO, “Derecho Registral”, Ed. Astrea, Bs.As. 1994, pág. 39).-----

**6.-)** Que, en consecuencia, la inscripción definitiva de la subasta mientras se encuentren vigentes los plazos normales de su registración; es decir que la subasta se haya producido dentro de los ciento cincuenta (150) días desde la expedición de la anotación preventiva para subasta (art. 34 L.P. 5771), y se presente la comunicación dentro de los cuarenta y cinco (45) días (art. 5 L.N. 17.801), este documento desplazará todo otro documento que se le oponga o medida cautelar que hubiere ingresado en dicho lapso. -----

7.-) Que como quedara expuesto, y a los fines de preservar el dispositivo del art. 35 de la L.P. 5771, la anotación de comunicación de subasta subsistirá como anoticiamiento a los terceros con efectos “*sine dies*”, por lo que de acceder al Registro una mutación jurídico real diferente de la subasta comunicada, sea de otra subasta o de una transferencia voluntaria, el interesado deberá gestionar la cancelación expresa de la misma, por disposición del mismo Juzgado que la emitió. - -

**POR TODO ELLO**, y en uso de las atribuciones conferidas por la ley 5771, art. 61 y 62 en cuanto al dictado de resoluciones interpretativas, la Dirección General del Registro de la Provincia, - - - - -

**RESUELVE:** - - - - -

**Artículo Primero: SUSTITUIR** el texto correspondiente a los artículos 34.1, 34.3 y 34.4 del Título I: “*Reglamento Registral*” de la Normativa Técnico Registral (Digesto) – Resolución General N° 1/2007 – por el siguiente: **34.1.-** “La comunicación de subasta presentada dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días previsto en el art. 5 de la L.N. 17.801, recibirá el tratamiento de un documento notarial incompleto; y será observado para su subsanación mediante el cuerpo de inscripción completo, e inscripto provisionalmente por ciento ochenta (180) días, conforme lo establecido en el art. 9 inc. “b” de la L.N. 17.801”.- **34.3.-** “Subsanada la citada observación mediante la presentación del documento judicial completo, este documento desplazará todo otro documento que se le oponga o medida cautelar”.- **34.4.-** “Todo Tribunal funcionario o notario que obtenga certificaciones o informes en los que conste comunicada una subasta, deberán previamente a utilizarlos, solicitar su cancelación por ante el mismo Juzgado que la emitió”.- - - - -

**Artículo Segundo: AGREGAR** al artículo 34 del Título I: “*Reglamento Registral*” de la Normativa Técnico Registral (Digesto) – Resolución

General N° 1/2007 – el siguiente texto: **34.5.-** “ La nota de “comunicación de subasta” no estará sujeta a plazo de caducidad alguna, conforme lo prescripto en el art. 35 de la L.P. 5771”.- - - - -

**Artículo Tercero:** La presente disposición entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y será de aplicación aún a los documentos en proceso de registración.- - - - -

**Artículo Cuarto:** **DAR PUBLICIDAD Y COMUNICAR** el contenido de la presente al Excelentísimo Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a la Justicia Federal, a la Fiscalía de Estado, a la Secretaría de Ingresos Públicos, al Ministerio de Justicia, a la Unidad Ejecutora, a los Colegios Profesionales de Abogados, Escribanos, Martilleros y Agrimensores, a sus efectos.- - - - -

**Artículo Quinto:** Protocolícese, comuníquese al Boletín Oficial de la Provincia, dése copia y archívese.-