

Informe de la Comisión de Derecho Público

La Comisión de Derecho Público de la AEU concuerdan y adhieren en todos sus términos al informe de la Comisión de Derecho Civil.

Escs. Ana Fontes y Daniel Zaíno
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 17.5.2016, expediente 835/2015.*

EMBARGO GENÉRICO. HIPOTECA.
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA. BHU

Resumen

Los embargos genéricos trabados contra el comprador afectan al inmueble hasta el momento en que la ANV enajene el bien. Una vez que lo enajene, los embargos dejarán de afectar al inmueble y pasarán a afectar al saldo de precio, si lo hubiera. De acuerdo al art. 87 de la Carta Orgánica, corresponde que la ANV pida el levantamiento de los embargos respecto al inmueble y el juez competente así lo ordene.

Informes: Civil, Procesal y Registral

Consulta

HECHOS

1981: EL BHU concede un préstamo a los cónyuges en primeras nupcias JPM y YVP. En garantía al fiel cumplimiento de las obligaciones, JPM y YVP hipotecan el padrón ...1 a favor del BHU.

1986: Los cónyuges JPM y YVP disuelven la sociedad conyugal que integraban y otorgan partición. El bien inmueble padrón ...1 se adjudica a JPM.

1997: JPM, divorciado de YVP, enajena por título compraventa y modo tradición a ERSS, soltero, el inmueble padrón ...1. De la cláusula 6.^a surge que la parte vendedora declara que el inmueble se encuentra gravado a favor del BHU, en garantía del préstamo relacionado, situación que conoce y acepta el comprador, quien además se obliga al pago de todo lo adeudado al Banco hasta la extinción de la deuda, en los plazos contractuales y legales.

No surge de la documentación que se haya realizado novación por sustitución de deudor, por lo cual partimos de la base de que no se realizó.

El BHU constituye un fideicomiso financiero y en calidad de fideicomitente enajena créditos de los que era titular, entre los cuales se encuentra el relacionado, a favor de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la que adquiere en calidad de fiduciaria.

2015: La ANV, en virtud de la mencionada hipoteca, procede al remate extrajudicial del inmueble padrón ...1. JPM y YVP son los deudores ejecutados. El remate es aprobado por la ANV.

De la información registral surgen tres embargos genéricos trabados contra ERSS e inscriptos en 2011, 2013 y 2015.

No surge de los edictos del remate que el bien que se remataba tuviera un nuevo titular, distinto al deudor original del Banco, ni que tuviera embargos.

La ANV se niega a solicitar al juez el levantamiento de los embargos trabados contra ERSS por entender que la enajenación fue realizada con posterioridad a la constitución de la hipoteca y por tanto es inoponible al acreedor y, en consecuencia, también los embargos trabados contra el comprador.

CONSULTAS

1. ¿Corresponde o no el levantamiento de los embargos al nuevo titular?
2. ¿Cuál es la relevancia de que no se proceda a su levantamiento?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante no pone en discusión la función de garantía que ejerce el contrato de hipoteca, el cual da derecho al acreedor a satisfacer su crédito ejecutando el bien, sea quien fuere el que lo posea y a cualquier título que lo haya adquirido. Entendemos en el caso la inoponibilidad al acreedor (BHU) de la venta de 30.5.1997.

No obstante, no compartimos la postura de que los embargos recaídos —en este caso— sobre ERSS no deban ser levantados. Por el contrario, entendemos que se debería proceder en este caso como si los embargos fueran sobre las personas de los ejecutados, ya que al levantar los embargos de ERSS se estará protegiendo, además de los derechos del acreedor, los derechos del mejor postor, quien es un comprador de buena fe.

Caso de igual tenor

En la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*⁴⁰ se cita un caso similar. Entendemos que, salvadas las diferencias de los hechos, es de aplicación en cuanto a sostener que debe procederse al levantamiento

40 DUARTE PÉREZ, Álvaro: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Procesal, «Derecho de prioridad», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 1-6 (ene.-jun.), 1992, pp. 157-159.

de los embargos con base en los derechos de prioridad de la hipoteca y de inoponibilidad de la compraventa de 30.5.1997 frente al acreedor hipotecario.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En 2014, los actuales informantes evacuamos la consulta formulada en el expediente 433/2014, con características similares al presente, por lo que en este caso ratificamos lo expuesto en dicho informe.

RÉGIMEN GENERAL

La hipoteca es un derecho real con función de garantía ya que tiende a asegurar la satisfacción de un crédito.

Entre sus características encontramos la inherencia, que se refleja en el art. 2340, inc. 1, del CC: «La hipoteca da derecho al acreedor de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuese que la posea y a cualquier título que la haya adquirido».

Según el art. 2328, inc. 1, del CC «El dueño de los bienes hipotecados podrá siempre enajenarlos haya o no pacto en contrario».

En consecuencia, el dueño del bien hipotecado puede enajenar el bien válida y eficazmente, sin perjuicio de que el bien sigue afectado a asegurar la satisfacción del crédito, en virtud de la inherencia que caracteriza al derecho real de hipoteca.

La enajenación es eficaz, ya que se produce la transmisión del derecho, pero se transfiere con el gravamen que lo afecta.

Esa enajenación, una vez inscrita en el Registro correspondiente, en principio es oponible al acreedor hipotecario. De esta manera, al ejecutar la hipoteca, el acreedor debe agredir el patrimonio del adquirente y no el del enajenante.

Pero si el acreedor hipotecario embarga el bien e inscribe en el registro correspondiente antes de que se inscriba la enajenación, tal enajenación le será inoponible (sin perjuicio de la reserva de prioridad).

El embargo inscripto evita que el acreedor hipotecario tenga que promover otra ejecución contra el nuevo titular si el bien hipotecado se enajena posteriormente, o si se enajenó antes pero se inscribe con posterioridad.⁴¹

41 «En efecto, el bien hipotecado puede ser enajenado (artículo 2328 Código Civil) en cuyo caso, existe un derecho de persecución contra el tercero adquirente (artículo 2340 Código Civil). Claramente surge que en el caso, la ejecución debe ser dirigida contra el nuevo dueño (artículo 2341 Código Civil: “el tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que pasó a sus manos con este gravamen [...]”). La consecuencia es que, si se inició la ejecución contra el deudor original y dueño del bien, y durante el trámite es enajenado, deberá reiniciarse la ejecución contra el nuevo adquirente».

Se aprecia cómo, en lo referente a la oponibilidad o inoponibilidad de esa enajenación al acreedor hipotecario, tiene vital importancia el embargo y la prioridad registral (arts. 380.6 del CGP y 61, inc. 3, de la ley 16871).

Lo expuesto se explica por la diferencia entre la reipersecutoriedad (o inherencia) del derecho real de hipoteca frente a una enajenación otorgada por el deudor y la inoponibilidad de la enajenación realizada por el deudor.

La reipersecutoriedad del derecho real de hipoteca frente a una enajenación consiste en la posibilidad de perseguir el bien, ya sea que se encuentre en el patrimonio del deudor o en el patrimonio de sus sucesores.

En caso de enajenación del bien hipotecado, incluso para el acreedor hipotecario, el bien no continúa en el patrimonio del deudor sino en el de su sucesor, pero, en virtud de la inherencia de su derecho, puede ejecutar el bien aunque se encuentre en el patrimonio del sucesor.

La inoponibilidad⁴² de la enajenación realizada por el deudor consiste en que determinados terceros pueden desconocer la existencia de esa enajenación y actuar como si esta nunca hubiera existido, lo cual significa que para ese sujeto (así como para quienes adquieran derechos a través de él) se crea la ficción de que el bien continúa en el patrimonio del deudor, la cual prevalece sobre la realidad, esto es, que el bien ya no se encuentra en su patrimonio.

La inscripción del embargo no genera un derecho a perseguir el bien en cualquier patrimonio (reipersecutoriedad), sino la inoponibilidad de la enajenación o gravamen posterior.

En virtud de la inoponibilidad, para el acreedor embargante la cosa continúa en el patrimonio del embargado y, por tal motivo, el acreedor embargante puede ejecutar el bien.

El derecho real de hipoteca no genera la inoponibilidad de las enajenaciones posteriores, sino la reipersecutoriedad o inherencia.

En virtud de ello, el acreedor hipotecario puede perseguir el bien en cualquier patrimonio en que se encuentre, pero no puede desconocer la existencia de una enajenación.

ente. Esto se evita, solicitando y decretándose el embargo y su inscripción sobre el bien hipotecado». TEITELBAUM, Jaime W: «Proceso de ejecución y vía de apremio», en *Revista Uruguaya de Derecho Procesal*, n.º 4, 1995, p. 522.

42 «La oponibilidad es la posibilidad de hacer valer frente a terceros una determinada situación jurídica».

«La otra cara de la moneda, la inoponibilidad, significa que ciertos terceros pueden desconocer la existencia de una situación jurídica y actuar como si la misma nunca hubiera tenido lugar en el mundo de los hechos jurídicos. Entre las partes, el negocio produce sus efectos normalmente. En cambio para los terceros en cuyo beneficio se estableció la inoponibilidad, el negocio es ineficaz, tal como si no hubiera ocurrido en la realidad. En síntesis: para esos terceros, el acto que les es inoponible no existe y por consiguiente frente a ellos no se puede hacer valer». BLENGIO, Juan E.: «Eficacia de las enajenaciones realizadas por el heredero aparente», en *ADCU*, tomo 20, 1989, p. 279.

Si el deudor hipotecante enajena el bien, dicha enajenación será oponible al acreedor hipotecario, pero el acreedor puede perseguir el bien en el patrimonio del adquirente.

Si el acreedor hipotecario quiere lograr la inoponibilidad de una enajenación, debe además embargar el bien.

Por lo tanto, en términos generales:

Si la enajenación se inscribe antes de que el acreedor hipotecario embargue el bien e inscriba, es oponible a dicho acreedor. El acreedor hipotecario deberá tener en cuenta esa enajenación, sin perjuicio de que, en virtud de la inherencia de la hipoteca, tiene derecho de persecución contra el tercero adquirente (art. 2340 Código Civil).

Debido a que la enajenación operada le es oponible, para ejecutar la garantía hipotecaria deberá agredir el patrimonio del comprador y no el del vendedor.

Si el acreedor hipotecario embarga e inscribe antes de que el deudor hipotecante enajene e inscriba (sin perjuicio de la reserva de prioridad), dicha enajenación le será inoponible.

El acreedor hipotecario podrá considerar la enajenación operada como no existente y podrá continuar la ejecución contra dicho deudor, evitando tener que promover otra ejecución contra el nuevo titular (art. 380.6 del CGP y 61 ley 16871).

CASO ESPECIAL DEL BHU Y LA ANV

Si bien el expuesto es el régimen general para los acreedores hipotecarios, cuando el acreedor es el BHU nos encontramos ante una situación especial, en la cual hay que tener en cuenta la ley 5343, Carta Orgánica del BHU.

Debe tenerse presente que la ANV tiene las mismas facultades que originariamente el legislador consagró en favor del BHU, en virtud de lo dispuesto por el art. 34 de la ley 18125:

(Privilegio en la gestión y recuperación de créditos) - Respecto de los créditos originados en otras instituciones, así como sus novaciones o refinanciaciones, la Agencia, en su carácter de acreedor, administrador o fiduciario —en este último caso, solo si el beneficiario es público—, tendrá los mismos privilegios que la entidad que concedió el crédito, comprendidos el derecho de ordenar la retención de sueldos y prestaciones de seguridad social, venta extrajudicial de bienes hipotecados, rescisión administrativa de promesas de compraventa de inmuebles, y otros que pudieran corresponder legalmente.

Respecto de otros créditos que gestione la Agencia, la recuperación de créditos se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III de esta Ley.

La orden de retención que disponga la Agencia tendrá igual prioridad que el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), y cuando concurra con una orden similar del BHU, se priorizará la que proceda del crédito más antiguo.

Antes de analizar las preguntas formuladas, creemos necesario hacer referencia a que en las situaciones planteadas el BHU o la ANV, en su caso,

técnicamente no actúan en representación del ejecutado, sino en virtud de un poder propio que les confiere la ley y sin forma alguna de juicio.

El art. 80 de la Carta Orgánica del BHU dispone:

El Banco podrá ejecutar judicialmente a sus deudores o proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio, ordenando el remate público con la base total de la deuda, en los casos siguientes: [...].

La clave está en comprender la distinción entre titularidad de un bien y ejercicio del poder de disposición sobre ese bien.

Titular del bien es el sujeto en cuyo patrimonio se encuentra el bien. El titular del bien en principio tiene poder de disposición sobre ese bien, por lo cual puede otorgar negocios dispositivos sobre él de manera eficaz.

Pero el hecho de que el titular del bien tenga poder de disposición sobre ese bien no significa que otros no puedan tenerlo. Otras personas pueden tener otras especies de poder de disposición sobre el bien, ya sea porque el titular de ese bien les confiere poder o porque se lo confiere la ley. A vía de ejemplo, el apoderado tiene una especie de poder de disposición llamada *poder de representación*, proveniente de la voluntad del titular del bien.

Un ejemplo de poder de disposición proveniente de la ley es justamente el del BHU o la ANV. El art. 80 de la Carta Orgánica, al decir que podrá «proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio», está concediendo poder de disposición sobre el bien al BHU y la ANV.

Desde el ámbito del tracto sucesivo registral, no se presentan inconvenientes. Se debe tener presente que el art. 57, inc. 1, de la ley 16871 dispone:

No se inscribirá acto alguno que implique matriculación en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado, o estuviera facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el juez competente.

En casos como los planteados, el BHU (o la ANV, en su caso) está «facultado para disponer de cosa ajena» y además se encuentra «legitimado» para disponer, en virtud del poder que le confiere el art. 80 de la Carta Orgánica del BHU, por lo cual se inscribirá el acto a pesar de que el enajenante —esto es, el BHU o la ANV— no sea el último titular registral del derecho que se transfiere.

Análisis de las preguntas planteadas

1. ¿Corresponde levantar los embargos al comprador ERSS?

Art. 85 de la Carta Orgánica del BHU:

El Banco podrá proceder a la venta de los inmuebles hipotecados en los casos previstos por el art. 80, aunque el inmueble se encuentre embargado

en virtud de orden judicial por ejecución de otros créditos, y aunque el deudor esté concursado o haya sido declarado en quiebra. En estos casos deberá poner a disposición de la autoridad respectiva una vez hecha la liquidación de la deuda, el remanente del precio, cubierto que sea el crédito a su favor y los gastos producidos.

Art. 87 de la Carta Orgánica del BHU:

Los jueces, bajo pretexto alguno, podrán suspender o trabar el procedimiento del banco para la venta en remate de las propiedades hipotecadas, a menos que se trate de tercería excluyente de dominio.

Los gravámenes del inmueble, posteriores a la hipoteca del Banco, no producen contra este efecto alguno, y, por consiguiente, no estará obligada la institución a citar a los demás acreedores hipotecarios, si los hubiera, en los casos de ejecución o venta a que se refiere el art. 80.

Esto no obstante, el Banco deberá establecer, en los avisos de remate, los gravámenes posteriores al suyo que constan anotados en el título de propiedad, surtiendo esta publicación los efectos de notificación personal a los acreedores.

Los jueces ordenarán sin más trámite y directamente, a pedido y bajo la responsabilidad del Banco, el levantamiento de todo embargo, segunda y ulteriores hipotecas, o cualquier otro gravamen posterior a la hipoteca que pese sobre el inmueble vendido, al solo efecto del traspaso del dominio.

Primeramente, hacemos una aclaración con relación al inc. 1 del art. 87, el cual señala que los jueces no podrán suspender o trabar el procedimiento del Banco para la venta en remate de las propiedades hipotecadas, a menos que se trate de tercería excluyente de dominio.

Esta norma debe interpretarse armónicamente con las prerrogativas que la ley le confiere al BHU y con las características de la hipoteca. El tercero que compra el inmueble al hipotecante con posterioridad a la hipoteca constituida a favor del BHU, con conocimiento de la hipoteca —como sucede en el caso concreto, ya que así lo declaran en la propia escritura de compraventa—, aunque sea propietario, no puede impedir la ejecución del bien, ya que la hipoteca persigue al bien en cualquier patrimonio. La tercería excluyente de dominio puede ser viable en otras situaciones (por ejemplo, un propietario que demuestre que el hipotecante no era propietario), pero no en el caso concreto.

El inc. 3 del art. 87 citado dispone que el Banco deberá establecer, en los avisos de remate, los gravámenes posteriores al suyo que constan anotados en el título de propiedad, y esta publicación surte los efectos de notificación personal a los acreedores. Entendemos que esta disposición no se refiere a los embargos, ya que ellos no constan anotados en el título de propiedad, por lo que el BHU no tiene el deber de establecerlos en el aviso de remate. En cambio, sí se deben establecer las hipotecas posteriores, de modo que el aviso de remate sustituya la notificación personal dispuesta por el art. 2040 del CC.

Finalmente, en virtud de lo dispuesto por el inc. 4 del art. 87 de la Carta Orgánica, corresponde que el BHU (o la ANV, en su caso) pida el levanta-

miento de todo embargo, segunda y ulteriores hipotecas o cualquier otro gravamen posterior a la hipoteca que pese sobre el inmueble vendido, y los jueces deberán ordenar su levantamiento.

Entendemos que, en el caso concreto, corresponde que la ANV solicite el levantamiento de los embargos trabados contra ERSS, ya que hasta que la ANV enajene el inmueble él es el propietario, y por lo tanto esos embargos alcanzan al inmueble y están incluidos en la expresión «embargo que pese sobre el inmueble vendido».

Refutación del argumento que entiende que no corresponde el levantamiento de los embargos trabados contra el comprador ERSS por ser la enajenación de JPM a ERSS inoponible al BHU y, por lo tanto, no tratarse de un embargo que «pese sobre el inmueble vendido»

Se ha argumentado que las enajenaciones posteriores a la hipoteca son inoponibles al BHU y, como consecuencia, no corresponde el levantamiento de los embargos genéricos al comprador, en este caso ERSS, porque para el BHU o la ANV (así como para quien adquiera del BHU o ANV) esa compraventa se considera como no existente, y por lo tanto ese embargo no es un embargo que «pese sobre el inmueble vendido» como indica el art. 87.

Frente a dicha argumentación, decimos que la posibilidad de considerar a una enajenación inoponible no es una característica propia de la hipoteca.

Para que la enajenación posterior a la hipoteca sea inoponible al BHU, debe disponerlo así una ley especial. Esa ley especial podría haber sido la Carta Orgánica del BHU, pero, a juicio de los informantes, si bien dicha ley confiere diversas prerrogativas al BHU, no surge que tenga la posibilidad de considerar inoponible la enajenación posterior.

Sin perjuicio de ello, entendemos que, aunque se considere que la enajenación fue inoponible al BHU y la ANV, como sostiene este organismo, igualmente corresponde el levantamiento de los embargos a ERSS por los siguientes fundamentos.

Antes de que la ANV proceda a enajenar el inmueble, los embargos trabados contra ERSS pesan sobre el inmueble, ya que él es el propietario del bien.

El hecho de que la ANV pueda considerar a la enajenación inoponible (para aquellos que entienden que eso es así) no significa que el embargo no pese sobre el inmueble.

Significa que la ANV tiene la posibilidad de enajenar el bien bajo una ficción jurídica, esto es, como si la compraventa no hubiera existido; como si JPM y YVP siguieran siendo los propietarios del bien y no ERSS, y, en consecuencia, como si los embargos a ERSS no afectaran. Pero en la realidad la compraventa sí existió, el propietario es ERSS y no JPM ni YVP, y los embargos sí pesan sobre el bien. Prueba de ello es, como veremos,

el régimen de prelación para el cobro entre los acreedores sobre el saldo de precio.

La enajenación que realice la ANV es oponible tanto a los acreedores de JPM y YVS, si los hubiera (en el caso no los hay), como a los acreedores del comprador ERSS, ya que el art. 85 de la Carta Orgánica permite a la ANV proceder a la venta de los inmuebles hipotecados aunque el inmueble se encuentre embargado, en cuyo caso se debe poner a disposición de la autoridad respectiva, una vez hecha la liquidación de la deuda, el remanente del precio, cubierto que sea el crédito a su favor y los gastos producidos.

En virtud de ello, incluso para los acreedores embargantes de ERSS el bien sale de su patrimonio y es subrogado por el precio. De esa manera, el bien deja de ser la garantía de sus créditos y pasa a serlo el precio correspondiente.

Como consecuencia de la subrogación operada, los derechos de los acreedores no recaerán sobre el bien, sino sobre el precio, y, teniendo en cuenta la prioridad de la ANV para el cobro, el derecho de los restantes acreedores recaerá solo sobre el saldo de precio.

Ante dicha situación, el ordenamiento tutela al acreedor embargante mediante otra subrogación legal, esto es, disponiendo que sus embargos, si bien ya no pesan sobre el inmueble vendido, recaerán sobre el saldo de precio.

Dicha subrogación del objeto embargado tiene su fuente legal en el CGP, ya que este se aplicará a los efectos de determinar la prelación al cobro del saldo de precio entre los acreedores, y de acuerdo con su art. 389, el embargo subsiste sobre el precio de la enajenación. En este caso, teniendo en cuenta la prioridad de la ANV, el embargo subsiste solo sobre el saldo de precio de la enajenación.

Luego, en virtud del art. 380.7 del CGP, las prioridades (o preferencias, en la terminología de la redacción anterior a la ley 19090) entre los embargantes para el cobro de sus créditos, intereses, costas y costos se determinará por la fecha de realización de los respectivos actos que hacen efectivos los embargos.

Es aquí donde apreciamos la demostración más clara de que los embargos al comprador ERSS pesan sobre el inmueble aunque la ANV pudiera considerar la compraventa inoponible, ya que, si luego de vendido el bien y cobrado la ANV existiera saldo de precio, la ANV deberá ponerlo a disposición de la autoridad competente, y sobre ese saldo de precio tendrán prioridad los acreedores embargantes de ERSS sobre otros acreedores no embargantes, e incluso los tres acreedores embargantes de ERSS tendrán prioridad por el orden de sus fechas de inscripción.

El art. 87 de la Carta Orgánica, en su último inciso, refiere al levantamiento de todo embargo que «pese sobre el inmueble vendido».

El tiempo pasado utilizado por la ley («inmueble vendido») indica que el levantamiento de los embargos se realiza posteriormente a la venta otorgada por la ANV, lo cual es lógico, ya que de lo contrario se estaría expuesto a los perjuicios que pudiera generar el eventual no otorgamiento de la venta.

Una vez que la ANV enajena la propiedad hipotecada por sí, en realidad, ningún embargo «pesa sobre el inmueble vendido» porque el bien ya salió del patrimonio del deudor, o del patrimonio de su sucesor en su caso, y fue subrogado por el precio, y esa enajenación es oponible a los acreedores embargantes.

El significado razonable de la ley no es que se levanten los embargos que «pesen sobre el inmueble vendido», porque al momento de levantarlos ya no pesan sobre él, sino que se levanten los embargos que pesaban sobre el inmueble vendido hasta la venta llevada a cabo por la ANV, y que como consecuencia de esta dejaron de recaer sobre el bien y pasaron a recaer sobre el saldo de precio, en virtud de la subrogación operada.

De esta manera comprendemos por qué el artículo dispone que el levantamiento es «al solo efecto del traspaso del dominio». Es así porque el embargo no se extingue, sino que subsiste sobre el saldo de precio a los efectos del cobro del crédito.

Aplicando lo expuesto al caso concreto, entendemos que los embargos genéricos trabados contra ERSS pesan sobre el inmueble vendido hasta el momento en que la ANV lo enajene. A partir de ese momento dejarán de recaer sobre el bien y, en virtud de la subrogación operada, recaerán sobre el saldo de precio si es que llega a existir. Por tal razón, el art. 87 de la Carta Orgánica dispone que corresponde que la ANV pida el levantamiento de los embargos respecto al inmueble y que el juez así lo ordene, al solo efecto del traspaso de dominio; esto es, los embargos se levantan respecto al inmueble, pero subsisten sobre el eventual saldo de precio que existiera.

En conclusión, en virtud de lo dispuesto por el art. 87 de la Carta Orgánica, corresponde que la ANV solicite el levantamiento de los embargos trabados contra el comprador ERSS respecto al inmueble vendido y el juez así lo ordene.

2. ¿Qué sucede si no se levantan los embargos?

En realidad, una vez enajenado el inmueble, esos embargos ya no afectan a este sino al saldo de precio, y el hecho de que no se levante la inscripción no modifica la situación. Lo que sucede es que permanece la apariencia de que hay un embargo que afecta al inmueble cuando en realidad ya no lo afecta más. Es justamente por ese motivo que la ANV debe solicitar el levantamiento del embargo y el juez competente así decretarlo.

RESPUESTAS A LAS CONSULTAS PLANTEADAS

1. ¿Corresponde o no el levantamiento de los embargos al nuevo titular?

Los embargos genéricos trabados contra ERSS afectan al inmueble hasta el momento en que la ANV enajene el bien. Una vez que lo enajene, los embargos dejarán de afectar al inmueble y pasarán a afectar al saldo de precio si lo hubiera. De acuerdo al art. 87 de la Carta Orgánica, corresponde

que la ANV pida el levantamiento de los embargos respecto al inmueble y el juez competente así lo ordene.

2. ¿Cuál es la relevancia de que no se proceda a su levantamiento?

Una vez enajenado el inmueble, esos embargos ya no afectan a este, sino al saldo de precio, y el hecho de que no se levante la inscripción no modifica la situación. Lo que sucede es que permanece la apariencia de que hay un embargo que afecta al inmueble, cuando en realidad ya no es así, y es justamente por ese motivo que el BHU debe solicitar el levantamiento del embargo y el juez competente así decretarlo.

Escs. Alicia González Bilche
y Juan Pablo Villar
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Mónica Curbelo, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, María Paola Igoa, Rossana Ivanier, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Virginia Rodríguez Zabala, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

1. ¿Corresponde o no el levantamiento de los embargos al nuevo titular?

Al respecto, compartimos el informe y las conclusiones de la Comisión de Derecho Civil.

2. ¿Cuál es la relevancia de que no se proceda a su levantamiento?

En cuanto al fundamento y a las conclusiones, nos remitimos al informe emitido por esta comisión en el expediente 433/2014.⁴³

Esc. Mercedes Azar
Informante

43 AZAR, Mercedes: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Registral, «Embargo genérico. Hipoteca. Publicidad registral. Novación. Principio de prioridad. Agencia Nacional de Vivienda», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 100, n.º 1-12 (ene.-dic.), 2014, pp. 262-265.

La Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. María Cristina Anzuela, Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Carlos Del Campo, Álvaro Garbarino, Enrique Marna, Magalí Mauad, Carlos Milano, María Claudia Pereiro e Inés Rodríguez Sarmiento, aprueba el informe que antecede.

Escs. Mercedes Azar
y Álvaro Garbarino
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

El art. 80 de la carta orgánica del BHU establece que el Banco, en caso de que corresponda ejecutar judicialmente a un deudor, puede proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio.

De acuerdo al art. 34 de la ley 18125, la ANV tiene los mismos privilegios en la gestión y recuperación de créditos que la entidad que concedió el crédito (BHU).

En el caso concreto, tratándose de una ejecución extrajudicial, sin ninguna actividad procesal, salvo la que resulta por vía de consecuencia, y al basarse la consulta sobre la oponibilidad de las inscripciones registrales frente a un negocio jurídico, parecería no ser competencia de esta comisión.

Sin perjuicio de ello, entendemos que, si bien no es oponible al acreedor la última compraventa inscrita, por lo amplio del art. 389 del CGP y en un sentido análogo debería excluirse el inmueble padrón ...1 de los embargos genéricos trabados al Sr. ERSS, para lo que la ANV habría de presentarse ante los jueces correspondientes.

Tenemos entonces que los embargos se levantarían respecto al inmueble padrón ...1, y para el hipotético caso, muy difícil, de que cubierta la deuda hipotecaria existiera un remanente que correspondería, en el caso consultado, al primer acreedor embargante, los embargos subsisten sobre ese eventual saldo de precio.

Esc. Gabriela Hormaiztegui
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Escs. Mariela Decaro, Claudia Fernández Echeverry, Virginia Ortellado y Daniel Vigo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Mariela Decaro y Daniel Vigo
Coordinadores

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 17.5.2016, expediente 912/2015.*