

EMBARGO GENÉRICO. HIPOTECA. AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA. REMATE

Resumen

El embargo genérico trabado contra OJGB en 2008 pesaba sobre el inmueble vendido hasta el momento en que la ANV lo enajenó. A partir de entonces recae sobre el saldo de precio, si es que existe. Corresponde que la ANV pida el levantamiento del embargo respecto al inmueble y que el juez así lo ordene.

Informes: Civil y registral

Consulta

HECHOS

1. El 21.12.1981 el BHU concedió un préstamo a RBF, soltero, con la garantía hipotecaria del inmueble padrón ...4, en escritura pública cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Hipotecas el 22.12.1981.

2. El 15.6.1990 RBF, soltero, enajenó por título compraventa y modo tradición el padrón de referencia a OJGB, casado en segundas nupcias con NB, según escritura pública cuya primera copia fue inscrita en el registro correspondiente el 3.7.1990.

3. El 16.9.1996 NB, divorciada de sus únicas nupcias con OJGB, prometió en venta la mitad indivisa del padrón de referencia a OJGB, divorciado de sus segundas nupcias con NB, según escritura pública cuya primera copia fue inscrita en el registro correspondiente el 27.9.1996.

4. El 5.5.1999 NB, divorciada de sus únicas nupcias con OJGB, enajenó, por título compraventa y modo tradición la mitad indivisa del padrón de referencia a OJGB, divorciado de sus segundas nupcias con NB, según escritura pública cuya primera copia fue inscrita en el mismo registro el 10.5.1999.

5. El 12.12.2008, con el número ..., se inscribió en el Registro Nacional de Actos Personales embargo genérico contra OJGB, reinscripto y vigente al día de hoy.

6. La ANV procedió al remate extrajudicial del padrón ...4 el 29.6.2011 y resultó mejor postor JABT. Por escritura pública de 2.3.2011, la ANV, en nombre y representación de RBF, enajenó el inmueble a JABT. La primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria el 8.3.2012.

7. El 5.11.2012 se inscribió en el en el Registro Nacional de Actos Personales otro embargo genérico contra OJGB.

8. La ANV no levantó los embargos trabados contra OJGB y la razón fue, según la escribana consultante, que, como consecuencia del remate ocurrido

el 29.6.2011, todo lo relativo al padrón ...4 se retrotrajo a 1981, momento en que se extendió la hipoteca que fue ejecutada. De este modo, todo lo ocurrido entre el otorgamiento de la hipoteca y el remate es inexistente y, en consecuencia, los embargos trabados no afectan al padrón ...4.

CONSULTAS

1. ¿Son inexistentes la compraventa de 15.6.1990, la promesa de compraventa de 16.9.1996 y la compraventa de 5.5.1999?
2. ¿Los embargos trabados sobre OJGB son inoponibles?
3. ¿Cuáles serían las normas aplicables?

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En otras oportunidades hemos evacuado consultas con características similares a la presente (expedientes 433/2014, 912/2015) y en esta ocasión continuaremos en la misma línea argumental, con las adecuaciones pertinentes a este caso concreto.

Antes de comenzar con el desarrollo del informe, aclaramos que el segundo embargo a OJGB mencionado por la consultante fue inscripto el 5.11.2012, es decir, con posterioridad a la inscripción de la enajenación que realizó la ANV a JABT (1.3.2012), razón por la cual nunca alcanzó al inmueble objeto de consulta.

En el informe se analiza la situación del embargo inscripto el 12.12.2008, por ser anterior a la inscripción de la mencionada enajenación.

1. 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, la cual surge del art. 2340, inc. 1, del CC, que establece:

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 manera que 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 con posterioridad a dicho embargo, o si se enajenó antes pero se inscribe después.⁸⁶

Se aprecia cómo en lo referente a la oponibilidad o inoponibilidad de esa enajenación al acreedor hipotecario tienen 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 porque la reipersecutoriedad (o inherencia) es distinguible de la inoponibilidad.

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 los sucesores del deudor.

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 inoponibilidad⁸⁷ de la enajenación realizada por el deudor consiste en que determinados terceros pueden desconocer la existencia de esa enajenación y actuar como si ella nunca hubiera existido. Para ese tercero (así

86 «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. 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*, 1995, n.º 4, p. 522.

87 «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*, 1989, tomo 20, p. 279.

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 ese 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.

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

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

De manera que, 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 del CC).

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 de la ley 16871).

2. CASO ESPECIAL DEL BHU Y LA ANV

Si bien lo descrito 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 Agencia Nacional de Vivienda 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 18125.⁸⁸

a. Las enajenaciones que realice el deudor hipotecario ¿son inoponibles al BHU y la ANV?

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: [...].

Estas facultades especiales llevan a dichas instituciones a sostener que las enajenaciones que realicen los deudores hipotecarios les son inoponibles.

Desde nuestro punto de vista, la Carta Orgánica no dispuso que esas enajenaciones serán inoponibles al BHU, sino solo que esta institución puede proceder a ejecutar el bien por sí y sin forma alguna de juicio.

Por tal razón, las enajenaciones que realice el deudor hipotecario serán válidas, eficaces y oponibles al BHU y la ANV, como sucede con cualquier acreedor hipotecario. No se trata de que para el BHU y la ANV el bien continúe en el patrimonio del deudor como si la enajenación no hubiera existido (inoponibilidad), sino que estas instituciones pueden disponer del bien por sí y sin forma alguna de juicio, a pesar de que el bien se encuentre en otro patrimonio.

No es un tema de inoponibilidad de la enajenación, sino de poder de disposición sobre el bien sin importar en qué patrimonio esté y sin necesidad de juicio.

b. ¿En nombre de quién debe actuar el BHU o la ANV?

En las situaciones planteadas, el BHU o la ANV actúan en virtud de un poder propio que les confiere la ley y sin forma alguna de juicio.

88 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, sólo 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».

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 él, por lo cual puede otorgar negocios dispositivos de manera eficaz.

Pero el hecho de que el titular del bien tenga poder de disposición sobre él no significa que otros no lo puedan tener, ya sea por voluntad del titular o por así disponerlo la ley.

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.⁸⁹

En consecuencia, consideramos que el BHU puede actuar por sí, en virtud de las facultades que le concede la ley, sin necesidad de acudir al instituto de la representación.

Ahora bien, si se entiende que se debe acudir a la representación y actuar en nombre de otra persona, consideramos que el representado debe ser el propietario, esto es, quien le compró al deudor, ya que la enajenación fue oponible y, por tanto, incluso para el BHU (o la ANV), el bien se encuentra en su patrimonio.

En el caso concreto, la ANV enajenó el bien manifestando actuar en nombre y representación del deudor RBF, no de quien era propietario del bien en ese momento.

Entendemos que se trató de un error de derecho, pero que no justifica siquiera una declaratoria para rectificarlo, debido a que del contexto del caso se desprende, sin lugar a ningún tipo de duda, que la ANV está actuando en virtud de las facultades que la ley le confiere y por tanto está transfiriendo el bien al mejor postor, desde el patrimonio en el cual se encuentre. En consecuencia, opinamos que esa situación no amerita observación alguna.

89 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.

3. ¿CORRESPONDE LEVANTAR PARCIALMENTE LOS EMBARGOS A LA PERSONA QUE HABÍA ADQUIRIDO EL BIEN DESPUÉS DE LA HIPOTECA PERO ANTES DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL?

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.

El art. 87 de la Carta Orgánica del BHU dispone:

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, en cuanto 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—, 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, como la de 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 que 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 y, por lo tanto, 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) pida que se levante 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 parcial del embargo genérico trabado contra OJGB inscripto en el RNAP el 12.12.2008, ya que hasta que la ANV enajenó el inmueble él era el propietario, por lo que ese embargo alcanzaba al inmueble y, en consecuencia, estaba incluido en la expresión «[embargo] que pese sobre el inmueble vendido».

4. REFUTACIÓN DEL ARGUMENTO QUE ENTIENDE QUE NO CORRESPONDE EL LEVANTAMIENTO DE LOS EMBARGOS TRABADOS POR SER LA ENAJENACIÓN INOPONIBLE AL BHU

Se ha argumentado que las enajenaciones posteriores a la hipoteca son inoponibles al BHU y como consecuencia de ello no corresponde el levantamiento de los embargos genéricos al comprador (en este caso OJGB), porque para el BHU o la ANV (así como para quien adquiera del BHU o la ANV) esa compraventa se considera no existente y, por lo tanto, ese 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, según ya explicamos.

Sin perjuicio de ello, entendemos que, aunque se considere que la enajenación fue inoponible al BHU y la ANV, como sostiene este organismo, igual corresponde el levantamiento del embargo mencionado por los fundamentos siguientes.

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 pesara 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 RBF siguiera siendo el propietario del bien y no OJGB y, en consecuencia, como si el embargo a OJGB no afectara; pero en la realidad la compraventa sí existió, el propietario era OJGB y no RBF y el embargo sí pesaba sobre el bien, y prueba de ello es, como veremos, el régimen de prelación para el cobro entre los acreedores sobre el saldo de precio.

La enajenación que realizó la ANV es oponible a los acreedores del comprador OJGB, 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. Pero en este caso 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 OJGB, el bien salió de su patrimonio y fue subrogado por el precio. De esa manera el bien dejó de ser la garantía de sus créditos y pasó a serlo el precio correspondiente.

Como consecuencia de la subrogación operada, los derechos del acreedor embargante de OJGB ya no recaen sobre el bien, sino sobre el precio, y, teniendo en cuenta la prioridad de la ANV para el cobro, el derecho del acreedor embargante recaerá solo sobre el saldo de precio.

Se aprecia que 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, a los efectos de determinar la prelación al cobro del saldo de precio entre los acreedores, se aplicará dicho código, de acuerdo a cuyo 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 OJGB pesaban sobre el inmueble aunque la ANV pudiera considerar la compraventa inoponible, ya que, si luego de vendido el bien y tras cobrar la ANV existía saldo de precio, la ANV debía ponerlo a disposición de la autoridad competente, y sobre ese saldo de precio, tendría prioridad el acreedor embargante de OJGB sobre otros acreedores no embargantes; incluso, en caso de que hubiera más de un acreedor embargante, tendrían prioridad por el orden de sus fechas de inscripción.

Para finalizar, decimos que 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, 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 y que dejaron de recaer sobre el bien, como consecuencia de la venta llevada a cabo por la ANV, 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 al solo efecto del traspaso del dominio 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 el embargo genérico trabado contra OJGB en 2008 pesaba sobre el inmueble vendido hasta el momento en que la ANV lo enajenó. A partir de entonces el embargo dejó de recaer sobre el bien y, en virtud de la subrogación operada, pasó a recaer sobre el saldo de precio, si es que existe. 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.

En conclusión, en virtud de lo dispuesto por el art. 87 de la Carta Orgánica, corresponde que la ANV solicite el levantamiento del embargo trabado contra el comprador OJGB en 2008 respecto al inmueble vendido y el juez así lo ordene.

5. ¿QUÉ SUCEDE SI LA ANV NO ACCEDE A SOLICITAR EL LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO?

Consideramos que corresponde que la ANV solicite el levantamiento del embargo referido porque así lo dispone el art. 87 de la Carta Orgánica.

¿Qué sucede si la ANV no solicita el levantamiento del embargo?

Consideramos, por las razones expuestas, que el embargo ya no afecta al inmueble, sino al saldo de precio en caso de que exista, y el hecho de que no se levante la inscripción no modifica la situación. Por tal razón, entendemos que la titulación puede aceptarse igualmente.

Lo que sucede es que permanece la apariencia de que hay un embargo genérico que afecta al inmueble, cuando en realidad ya no lo afecta más. Y es justamente por ese motivo que la ANV debe solicitar el levantamiento del embargo y el juez competente así decretarlo.

6. RESPUESTAS A LAS CONSULTAS PLANTEADAS

1. ¿Son inexistentes la compraventa de 15.6.1990, la promesa de compraventa de 16.9.1996 y la compraventa de 5.5.1999?

No son inexistentes. Son válidas, eficaces e incluso oponibles a la ANV. Sin perjuicio de ello, la ANV puede (como lo hizo) proceder a la venta de las propiedades hipotecadas por sí y sin forma alguna de juicio (art. 80 de la Carta Orgánica).

2. ¿Los embargos trabados sobre OJGB son inoponibles a la ANV?

Sostenemos que no estamos ante situaciones de inoponibilidad. Sin perjuicio de ello, aunque se considere que la enajenación fue inoponible al BHU y la ANV, como afirma este organismo, igualmente corresponde el levantamiento del embargo de 2008 a OJGB por los fundamentos expuestos.

Diferente es la situación del embargo genérico inscripto el 5.11.2012, ya que, por ser posterior al inscripción de la enajenación de la ANV a JABT realizada el 8.3.2012, no alcanza al inmueble de referencia y, por tanto, no corresponde proceder a su levantamiento.

3. ¿Cuáles serían las normas aplicables?

El título XV del CC, la Carta Orgánica del BHU (ley 5343) y la ley 18125, en especial, los artículos citados en el desarrollo del informe.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fernando Alonso, Ana Paula Bianchimano, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Gustavo Echavarría, José Pedro Illia, Rossana Ivanier, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Laura Parnás, Adriana Pereyra, Estela Sarachu, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

Compartimos el informe y las conclusiones de la Comisión de Derecho Civil.

Nos remitimos, en cuanto al fundamento y a las conclusiones, al informe emitido por esta comisión en el expediente 433/2014.

Esc. Mercedes Azar
Informante

Aprobado por las Escs. Inés Rodríguez Sarmiento, Susana Cambiasso, Claudia Santo, Claudia Pereiro, Andrea Yarruz, Cristina Anzuela, Magali Mauad, y los Escs. Enrique Marna, Carlos Del Campo y Carlos Milano.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 31.5.2016, expediente 1039/2015.*

EJECUCIÓN FORZADA. ESCRITURA JUDICIAL.
PROMESA DE COMPRAVENTA

Resumen

Escrituración de promesa de compraventa. Documento inscripto cuyo original no es posible reproducir.

Informe: Procesal

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Se solicita la escrituración forzada de una promesa inscripta. Se presenta MAGA en representación de MGL, actuando con poder de administración, disposición y afectación, de 21.11.2000, que dio al representado poder general para pleitos, según la cláusula 4.^a. Se presenta dicho poder y firman el escrito el representante y su abogada.⁹⁰

El escrito inicial se acompaña de los siguientes documentos:

Testimonio notarial por exhibición expedido por la Esc. P el 10.4.2012, de la solicitud de información registral (búsqueda especial) por el pa-

90 *Observación.* Aunque no es objeto de esta consulta, me permito hacer la siguiente observación con respecto al poder invocado por MAGA, poder general de administración, disposición y afectación, en el cual por la cláusula CUARTO otorga poder general para pleitos. El CGP establece claramente en el art. 38, con respecto a los apoderados: «[...] la parte podrá actuar en el proceso representada por apoderado —abogado o procurador— constituido en escritura pública [...]». Falta en este caso la debida representación, ya que el señor MAGA carece de tales cualidades. En mi opinión, es viable otorgar ese tipo de poder en personas que carecen de tales profesiones, pero estos siempre que, como en este caso (cláusula SEXTO), se autorice por el mandante, deberán sustituir en parte el mandato en personas que sean abogado o procurador, para poder actuar legitimados en un proceso. Aquí claramente no se cumple con la ley procesal, por cuanto MAGA comparece con abogado patrocinante y a su vez en ese mismo escrito se hace uso del art. 44 del CGP para otorgarle a este representación judicial.