



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362–423266

“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A”.

Resistencia, 05 de Febrero de 2020.

VISTO:

Las Escrituras Públicas y oficios judiciales que ordenan la inscripción de inmuebles subastados existiendo medidas cautelares anotadas; y

CONSIDERANDO:

Que el problema lo constituyen las medidas cautelares anotadas entre la fecha del auto que decreta la subasta y el ingreso al Registro de la escritura pública o testimonio judicial;

Que a raíz de la falta de armonización entre las normas registrales y las procesales en torno a la subasta, hay medidas cautelares que pueden haberse anotado luego del momento en que el ejecutado ha sido “desapoderado” es decir, luego de que el Juez ha ordenado la subasta. Cuando ingresa el documento portante de la transmisión dominial operada, se produce un problema de prioridades que no ha recibido adecuado tratamiento en la legislación procesal local obligando a los registros locales a adoptar alguna posición;

Que la solución tanto en provincia de Buenos Aires como en Capital Federal consiste en desplazar las medidas cautelares anotadas con posterioridad al auto que ordeno la subasta, comunicando la situación al juzgado oficiante de cada una de ellas. Se les informará para que los terceros invoquen los derechos que estimen les correspondan, al juzgado en los autos en los que se operó la subasta, postura que este Registro comparte;

En virtud de ello y en uso de las atribuciones conferidas por el art. 36 y 37 del Decreto 306/69;

LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE

Art. 1. DEROGASE la Disposición Técnica Registral N°16/2009.-

Art. 2. Las medidas cautelares anotadas antes de la fecha del auto que decreta la subasta, su levantamiento se hará con la transcripción de las resoluciones pertinentes en el documento que inscriba la subasta. Para ello se necesita su rogación expresa. (artículo 6 Ley 17.801).

Art. 3. Las medidas cautelares anotadas entre la fecha del auto que decreta la subasta y el ingreso del documento judicial o notarial que inscriba el documento a nombre del adquirente, el registrador anotará en forma definitiva comunicando a los juzgados oficiantes de la cautela por carta documento el levantamiento operado por la subasta asentada, señalando para su debido conocimiento, juzgado, secretaria y autos en los que se realizó la subasta. Igual tratamiento se le dará a las medidas cautelares que por haberse anotado provisionalmente; a su ingreso al registro se encuentren en la situación indicada precedentemente.

Art. 4. Si la cautelar levantada fuera una inhibición general de bienes, su levantamiento se producirá al sólo efecto de registrar el documento portante de la subasta, informándole al Juzgado pertinente por Carta Documento que la medida continua vigente sin perjuicio de la inscripción operada.

Art. 5. Con respecto a las hipotecas que graven el inmueble subastado, dispone el Código Civil que se extingue para el adquirente en remate público desde que se consigue el precio de venta a la orden del juez (artículo 2204 del C.C. y C.). El registrador no requerirá rogación expresa para cancelarla.

Art. 6. Con respecto a la hipoteca que grave el inmueble subastado, la cual ha sido ejecutada y ha resultado adquirente el acreedor, la misma se ha extinguido por confusión (artículo 931 del C. C. y C.). El registrador no requerirá rogación expresa para cancelarla.



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

Art. 7. Con respecto al desplazamiento de las medidas cautelares en las ejecuciones hipotecarias, se aplicará lo dispuesto en los artículos 1667 inciso b), 1771 y 1699 del C. C. y C., considerando como fecha del auto de subasta la de la publicación del primer aviso en el diario oficial.

Art. 8. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°12/2020.-

LILIA NOEMI DIEZ
ABOGADA-ESCRIBANA
DIRECTORA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE