#### PROVINCIA del CHACO



###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

*2013 – 30 Años de la Recuperación de la Democracia.-*

Resistencia, 28 de Mayo de 2013.

**VISTO:**

Los reiterados reclamos que se vienen efectuando ante el Organismo como consecuencia de los perjuicios derivados a terceros por la anotación de Embargos ordenados en Oficios Judiciales en los que se peticiona la medida “previa búsqueda de bienes inmuebles” y,

**CONSIDERANDO:**

Que esta modalidad constituye una práctica forense de muy antigua data que sin embargo no encuentra sustento legal alguno tanto en las normas procedimentales como en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 y su reglamentaria local Decreto 306/69;

Que de igual modo la misma resulta contraria a los principios de determinación y especialidad que rigen en el derecho en general y enmarcan particularmente la actividad registral, a los fines de una perfecta publicidad para su oponibilidad ante terceros (conf. VILLARO, Felipe Pedro – “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario”, 1º Edición Editorial Astrea Bs. As. 2010, pág. 326 y ss.);

Que ello se traduce, por una parte, en la falta de identificación del sujeto pasivo de la medida, por la inexistencia de datos personales, con los que se genera la posibilidad de perjuicios eventuales homónimos y, por la otra, en la carencia de identificación de los datos dominiales mínimos respecto de los inmuebles que deben ser afectados por la cautelar;

Que tales principios se encuentran expresamente plasmados en el contexto de la Ley Nacional 17.801 (arts. 12º, 14º, 31º y concordantes) y en su reglamentaria local Decreto 306/69 (arts. 5, 13, 14, 21, 24 y 26), que responden a la necesidad de la individualización precisa del sujeto, objeto o derecho involucrado en la registración, con la finalidad de evitar toda posible confusión que pudiera devenir en una fuente de conflictos;

Que en tal sentido se aprecia necesario que los señores Jueces, única autoridad competente para determinar la extensión de las cautelas en relación a los bienes afectados por la misma, cuenten previamente a decretarlas y disponer al libramiento del respectivo oficio, con los elementos fehacientes que les permitan valorar dicha correspondencia, con el objeto de prevenir situaciones disvaliosas en las cuales resulten involucrados inmuebles de titulares homónimos o se anote la cautelar en exceso con relación al monto de la misma;

Que al respecto han sostenido LUIS O. ANDORNO y MARTA MARCOLIN DE ANDORNO (“*Ley Nacional Registral Inmobiliaria*”, 1º Edición Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires 1989, pág. 412) que los inmuebles sobre los cuales versaren las medidas cautelares deben individualizarse de la mejor manera posible, siendo a este efecto suficiente la indicación de los datos de inscripción del dominio y la designación catastral. Siguiendo este orden de idea, sostiene SCOTTI *“la necesidad de que el instrumento judicial resulte su propia finalidad, especialmente en el supuesto de medidas cautelares, a fin de evitar anotaciones defectuosas o el rechazo de la solicitud por insuficiencia”* (SCOTTI, Edgardo O. *“Derecho Registral Inmobiliario”,* Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, pág. 206);

Que la determinación de titularidades de dominio sobre inmuebles se efectúa mediante la consulta al sistema informatizado del Servicio de la Dirección de Catastro, que puede adolecer de omisiones o datos erróneos, incompletos o desactualizados, todo lo cual torna aconsejable que los resultados de dicha consulta sean verificados, previamente a su utilización en sede judicial, mediante la compulsa con las constancias obrantes en los respectivos asientos registrales;

Que ni siquiera cabe alegar, frente a la supresión de esta modalidad operativa, la posibilidad de eventuales perjuicios derivados de las demoras que supondrá el nuevo procedimiento, dado que el Código Procesal Civil y Comercial del Chaco acuerda en su artículo 228 la solución para el caso: solicitar la inhibición general del deudor, que quedará sin efecto si presentare bienes o diere caución bastante;

Que por todo lo expuesto se estima imprescindible reveer la prestación de este servicio con el objeto de priorizar como valor fundamental la seguridad jurídica del tráfico que constituye el objetivo último del Registro Inmobiliario;

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Decreto Nº306/69;

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

# **D I S P O N E**

1. A los fines de la anotación de medidas cautelares sobre inmuebles será necesario que el oficio judicial que ordene al Registro la toma de razón correspondiente, contenga la individualización precisa de los bienes afectados, aportándose como mínimo los datos de inscripción de los mismos (número, folio, tomo, Departamento o matricula y Departamento en su caso).
2. Cuando se hubieren recepcionado documentos en los que se disponga la anotación de medidas cautelares *“previa búsqueda”,* el Registro se limitará exclusivamente a informar sobre las titularidades dominiales detectadas. A los fines de la anotación de la cautela será necesaria la presentación de un nuevo Oficio con las formalidades a que refiere el artículo 1º de esta Disposición.
3. La presente entrará en vigencia a partir del 01 de Junio de 2013.
4. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº15/2013.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE