#### 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, 01 de julio de 2013.

**VISTO:**

Las observaciones registrales que requieren el conocimiento y aceptación de la situación registral por el adquirente, y

**CONSIDERANDO:**

Que cuando se realice una transferencia dominial y los derechos inscriptos estuvieren afectados por algún gravamen o medida precautoria, y no se cuente con un oficio de cancelación, que allane la inscripción del título, el registrador exige una actividad especial para por parte del adquirente para poder acceder a la inscripción definitiva;

La conducta exigida deviene en una manifestación, contenida en el cuerpo de la Escritura que puede consentir en alguna de las siguientes opciones:

a) Tomar a cargo la obligación que consiste en mantener la inscripción del gravamen;

b) Consentir la vigencia del gravamen al solo efecto de las resultas de la obligación o del juicio, sin hacerse personalmente responsable del gravamen;

c) Tomar a su cargo el gravamen al solo efecto registral;

Entendemos incorrecta esta imposición del registrador por los siguientes fundamentos:

1) Porque el gravamen preinscripto ya ganó prioridad y está en mejor situación jurídica que otras pretensiones que ingresen ulteriormente al Registro, no necesitándose para su mantenimiento registral de ningún “consentimiento” del nuevo titular;

2) Porque esencialmente no es necesaria la aceptación del adquirente para la continuidad o eficiencia del gravamen preinscripto, ya que no puede adquirirse un derecho mejor o más extenso del que tiene quien transmite (Art. 3270 Código Civil);

3) Porque la situación registral del inmueble es efectivamente conocida por el adquirente en tanto en el mismo cuerpo de la escritura se trasladaron las constancias del certificado registral (Art. 23-última parte- Ley 17.801);

4) Porque en la Ley 17.801 no se exige esta conducta, tampoco en el Decreto 306/69, y según la Ley Nacional Registral en su art. 2 y en art. 2.505 del Código Civil, con la publicidad registral se logra oponibilidad frente a todos;

Entendemos entonces que la cuestión queda resuelta con el simple conocimiento de la situación registral por parte del adquirente, quien no puede alegar ignorancia del gravamen, según así lo prevé el art. 23 de la Ley 17.801 cuando dispone “Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación;

En consecuencia, tanto el adquirente del dominio como cualquier otra persona que resulte titular de otro derecho real sobre la cosa, conocerá el estado registral del inmueble, y por ende el estado o eficiencia del derecho que se le constituye o se le transmita;

Por otra parte:

1) El registrador no puede imponer más requisitos que los fijados en la Ley 17.801 y el Decreto 306/69 promoviendo la realización de una “actividad especial” por el adquirente;

2)El registrador no puede invadir el plano negocial, pretendiendo determinar “cómo” deben contratar las partes y cómo “deben” asumir sus obligaciones contractuales, estas cuestiones son propias del derecho de fondo y no pueden ser resueltas por el registrador, fundamentalmente cuando se afecta el principio de la autonomía de la voluntad;

3) Esta “actividad especial” – como hemos acordado en llamarla- puede solucionarse de acuerdo con las posibilidades que las partes acuerden en el plano estrictamente negocial, y el registrador no puede intervenir en ese aspecto, porque en las atribuciones conferidas por los arts. 8 y 9 de la Ley 17.801, no se comprende este requisito;

4) Porque en la hipótesis de “tomar a cargo” se dispone que la actividad del adquirente debe consistir justamente en tomar a su cargo la “obligación”, y esto podría entenderse en el sentido de asumir la obligación que dio lugar a la acción judicial donde se decretó la medida cautelar, pero ello no necesariamente tiene que ser así. El adquirente podría tomar a su cargo el pago del monto del gravamen y no el valor de la obligación que ocasionó el gravamen, siendo esta última opción la respuesta habitual de los adquirentes. Esta última salida tiene una explicación lógica: el adquirente solo asume el pago de las deudas que recaen sobre la cosa pero no las deudas personales de su transmitente salvo situaciones excepcionales.

5) A los fines de la publicidad registral es intrascendente si el adquirente toma a su cargo el gravamen o la obligación o la toma hasta cierto monto, porque esta particularidad no será publicitada, ya que los aspectos obligacionales no constituyen materia registrable;

Esta observación del registrador se realiza tanto para los actos autorizados con certificado registral vigente como para aquellos que no la utilizaron y también para los casos que hubiere vencido la inscripción provisional y al reingresar el documento al Registro ya se hubiere anotado una medida cautelar con anterioridad, observación que reiteramos no corresponde realizar;

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Decreto Nº 306/69;

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

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

1. A partir del 1 de Julio de 2013 el registrador no observará el documento ni requerirá el conocimiento y aceptación de la situación registral por parte del adquirente.
2. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº23/2013.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE