**PROVINCIA del CHACO**



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

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

*2015 –Año de las personas con discapacidad, por una sociedad inclusiva – Ley 7528.-*

Resistencia, 17 de julio de 2015.

**VISTO:** Los Oficios ingresados Nº 2442, 2443, 2444, del 23 de febrero, 3137 del 4 de marzo, 4746 del 25 de marzo, en fecha 23 de marzo, 4741 del 25 de marzo del corriente,

**CONSIDERANDO:** Que los mismos fueron librados por el Juzgado Civil y Comercial Nº 10 y 23 de Resistencia, respectivamente, en procesos de quiebra. Que varios de tales oficios, corresponden a Oficios librados por jueces de otra jurisdicción judicial.

Que en los mismos se ruega *“la toma de razón de la inhibición general de bienes sin límite de tiempo”*

Que el artículo 37 de la ley 17801 expresa: “Caducarán de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que en su caso establezcan las leyes especiales: inciso b) las anotaciones a las que se refieren el inciso b) del artículo 2, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes”. Que el artículo 2) inc. b) de la ley 17801, se refiere a los embargos, **inhibiciones** y demás medidas cautelares. (el subrayado me pertenece). El precepto general indica que la anotación de inhibición general de bienes caduca sin excepción, sin distinguir que el inhibido sea una sociedad comercial, o una persona física y que alguna de ellas esté concursada o quebrada. Así lo dispone la normativa vigente como también la doctrina y jurisprudencia que se han expedido al respecto.

Que vale destacar que, a la fecha no existe ley en contrario.

Que el Código Procesal Civil y Comercial del Chaco, en su artículo 207 segundo párrafo, afirma que las inhibiciones y embargos se extinguen a los cinco años de la fecha de su anotación, en el Registro de la Propiedad. A fin de evitar que opere esta caducidad el interesado puede solicitar al juez que ordene la reinscripción de la medida.

Que al respecto, Elena I. Higton y Beatriz A. Areán, tienen dicho: “respecto de la caducidad de la medida en estudio se aplican las mismas normas utilizables en materia de embargo preventivo e inhibición general de bienes, recordando lo dispuesto en general en el artículo 207 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, y en especial para las anotaciones registrales lo normado en el artículo 37 de la ley 17801, que dispone la caducidad de pleno derecho a partir de los cinco años de la toma de razón”(Elena I. Higton y Beatriz A. Areán, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”. Tomo IV. Ed. Hammurabi. Buenos Aires 2005, página 204.

Que autores como Elena I. Higton, Beatriz A. Areán, Claudio M. Kiper, Carlos J. Colombo, Jorge L. Kielmanovich, y Guido Puig Cicchini, afirman que la inhibición general de bienes caduca transcurrido el plazo de los cinco años desde su anotación en el Registro correspondiente, y advierten sobre la importancia de formular la renovación periódica de la registración de la medida como modo de evitar su caducidad, porque entienden que la misma mantiene su vigencia” al punto tal que subsistirá incluso superado el límite temporal de la ley registral, de modo que para reinscribirla no será necesario pedir una nueva cautelar y volver a acreditar los extremos exigibles al efecto”. Adolfo Rivas “Caducidad de la Anotación de litis y de la Inhibición General de Bienes”. LL 2010-F-44.

Que en igual sentido se expresa Cornejo, “Al no fijar la ley de concursos un plazo especial para la duración de la inscripción de estas inhibiciones, la que se anote en el Registro de la Propiedad caducará a los cinco años, contados desde la toma de razón por aplicación del artículo 37 de la ley 17801, por lo cual se impone el deber legal del síndico de solicitar la reinscripción de la medida antes de su vencimiento, si subsiste el procedimiento”. Américo Atilio Cornejo “Derecho Registral”. Primera edición, editorial Astrea. Buenos Aires, 1994, página 171.

Que el juez decidirá acerca del mantenimiento de la medida cautelar, es decir el período de duración de dicha medida cautelar, sin legislar lo relativo al plazo de caducidad del asiento registral. Distinguiendo entre la medida cautelar y la anotación de la medida.

Que la inhibición general de bienes a diferencia del embargo, no genera prioridades, de ahí que la ley procesal se desinterese de fijarle un lapso preciso de vigencia y por el contrario manifieste la simple idea de duración acorde con el tiempo que pueda insumir la sustanciación del proceso falencial u otro, pero ello no permite concluir que la inhibición general de bienes del concursado o del quebrado o de quien estuviera inhibido en otro proceso judicial, no caduque, la doctrina citada ha sido conteste al respecto.

Que “La regla emergente del art. 37 inc. b) de la ley 17801 respecto a la caducidad de la anotación en el término de cinco años a partir de la toma de razón, no puede ser desvirtuada por lo establecido en el artículo 229 del CPCCN, por cuanto la citada norma registral reviste la cualidad de especial y atañe al derecho sustancial y por lo tanto, no puede ser cercenada o desvirtuada por el ritual”. Marcelo López Mesa “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y anotado con jurisprudencia. Tomo II, Ed. La Ley Bs. As. 2012, página 877.

Que “En lo atinente a su caducidad ésta ocurre de pleno derecho a los cinco años de su anotación, (conf. art. 207 a cuyo comentario remitimos), salvo que el interesado haya solicitado su reinscripción antes del vencimiento del plazo”. Marcelo López Mesa “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, Comentado y anotado con jurisprudencia. Tomo III, Ed. La Ley Bs. As. 2014, página 1167. En igual sentido, “Caducidad de las medidas cautelares pedidas por el concurso”. José Luis García Caffaro. LL 1985-A-436. LL Online AR/DOR 14755/2001.

Que “…. Las medidas cautelares importan una restricción a la libre disposición de bienes del deudor; de allí su susceptibilidad para extinguirse con el mero transcurso del tiempo, cuando quien la hubiera obtenido no hubiera instado su reinscripción antes de vencer el plazo de su vigencia. De este modo tratándose de medidas ordenadas y trabadas con posterioridad al inicio del proceso, el término quinquenal del art. 207 aludido opera en forma general respecto de inhibiciones y embargos, quedando marginada su aplicación únicamente frente a normas específicas que establezcan una solución diferente”. Cam. Civ. y Com. San Martín Sala 2 causa 44.114, RSI 316-1 del 26/11/2001 sumario de Juba B2002081.

Que “El sistema de caducidad responde a la necesidad de impedir la subsistencia de medidas cautelares cuando el transcurso del tiempo indica una conducta desinteresada del deudor, que se presume si no procede a reinscribirlas en el plazo legal fijado”. Corte de Justicia de San Juan sala I, 22/4/2008. Mattar Eduardo c/Yannello S.A. s/Ejecutivo s/Inconstitucionalidad. IJ XLIII-128.

Que “La denominada caducidad de las anotaciones e inscripciones efectuadas en el Registro de la Propiedad Inmueble, opera “ipso jure”, sin trascender a la existencia del derecho inscripto, y su efecto es automático, en tanto no requiere solicitud por parte de los interesados, ni el consentimiento del titular registral, ni el mandato del juez. CNC. Sala K. 9/11/2007. “Tedesco Lucía c/Stopiello de Sarno Beatriz s/Ejecución hipotecaria”. DJ 25/6/2008, con nota de Nicolás Borda. DJ 2008-II-542, con nota de Nicolás Borda. LL Online AR/JUR/9396/2007.

Que “La regla emergente del art. 37, inc. b) de la ley 17801 respecto a la caducidad de la anotación en el término de cinco años a contar desde la toma de razón, no puede ser desvirtuada por lo establecido en el art. 229 CPCCN, por cuanto la citada norma registral reviste la cualidad de especial y daña al derecho sustancial, y por lo tanto no puede ser cercenada o desvirtuada por el ritual. CNCiv. Sala G 23/8/2010. “Migdal Hilda c/Registro de la Propiedad Inmueble en Expte 193/10”. ED Digital 58801. RN 966-211.

Que por ello y de conformidad con las facultades emergentes del artículo 36 inciso a), c) y g) del Dto. 306/69, y su conc. ley registral nacional 17.801;

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

**DISPONE:**

Art. 1: REGISTRAR las inhibiciones generales de bienes de los fallidos decretadas por los jueces en procesos concursales o quiebras haciendo saber al juez que el plazo de vigencia del asiento, es el establecido en el art. 37 inc. b) de la ley 17801.

Art 2: NOTIFIQUESE, a los agentes del organismo y publíquese en el Boletín Oficial.

Art. 3: CUMPLIDO, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.

**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº41/2015.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE