Resistencia, 29 de Diciembre de 2000.-

**VISTO Y CONSIDERANDO:**

Los numerosos conflictos que surgen, acerca de las rogatorias judiciales de cancelación de gravámenes (hipotecas y medidas cautelares) existentes en un folio real, que son canceladas como consecuencia de una ejecución hipotecaria, o ejecución de obligaciones en las que se trabó una medida precautoria sobre un inmueble.

Que esta Subdirección se halla facultada por el artículo 36 inciso 6 del Dto. Provincial 306/69, para interpretar la normativa vigente.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el Dto. Provincial, 306/69.

**LA SUBDIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**A CARGO DE LA DIRECCION**

**D I S P O N E**

1. Distinguir las distintas situaciones, que se presentan a saber:

*1.1 Oficio que ruega la inscripción de una adjudicación del inmueble subastado en una ejecución hipotecaria, cuyo único gravamen anotado en el folio real es la hipoteca ejecutada.*

El registrador con el ingreso del oficio judicial, de oficio, deberá cancelar la hipoteca, por confusión conforme con lo dispuesto en los artículos 3196 primera parte, 862 y siguientes del Código Civil, haciendo constar la causa extintiva del gravamen en el asiento de cancelación.

*1.2 Oficio que ruega la inscripción de una adjudicación del inmueble subastado en una ejecución hipotecaria, coexistiendo anotado en el folio real la hipoteca ejecutada, y otras hipotecas de grado preferente o posterior Sin previa o conjunta presentación del oficio que ordene la cancelación de las hipotecas existentes.*

El registrador en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3196 segunda parte, y 3201 del Código Civil, calificará el documento sin distinguir el grado y prelación de las hipotecas existentes (distintas a la que originó la subasta judicial) y deberá inscribir en forma provisional el documento, fundado en el artículo 9 inciso b) de la ley 17801, y hacer saber al rogante que el defecto subsanable consiste en la carencia de mención acerca de las hipotecas existentes, a fin que el juez dicte la resolución que ordene la cancelación conforme lo dispuesto por el artículo 3199 y 3201 del Código Civil. El registrador en todos los casos deberá hacer saber al requirente que las facultades de cancelación de hipotecas, que posee se encuentran legisladas en el art. 3201 del Código Civil y son taxativas.

*1.3 Oficio que ruega la inscripción de una adjudicación del inmueble subastado en una ejecución hipotecaria, existiendo anotados en el folio real medidas cautelares y la hipoteca ejecutada.*

Con respecto a la hipoteca, el registrador procederá como se indica en el punto 1), y respecto de las medidas cautelares, procederá como se indica en el punto 2) es decir deberá requerir la orden judicial de cancelación de las medidas cautelares, conforme con lo dispuesto en el art. 565 del Código Procesal Civil de nuestra provincia.

*1.4 Presentación del oficio de adjudicación judicial y del oficio cancelatorio estando vigente la anotación de la medida judicial que aseguró el procedimiento objeto de esa adjudicación:*

El registrador deberá inscribir la venta o adjudicación judicial y cancelar el asiento de embargo mediante el cual se subasto el inmueble como así también los asientos practicados, en virtud de medidas cautelares inscriptas después de la presentación del testimonio para su inscripción conforme lo dispone el artículo 862 del Código Civil, el artículo 36 primera parte de la ley 17801, y el art. 564 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial del Chaco. Este procedimiento se seguirá, cualquiera sea la preferencia que pueda derivarse de los artículos 3875, 3878 y concordantes del Código Civil y 19 de la ley 17801.

*1.5 Presentación del oficio de adjudicación judicial estando vigente la anotación preventiva que aseguro el procedimiento objeto de la venta y adjudicación y presentación del oficio cancelatorio después de caducada dicha anotación.*

La solución es la misma que en el caso anterior:

*1.5.1. En cuanto a la inscripción del oficio de adjudicación judicial, su acceso al Registro de la Propiedad, es independiente del oficio cancelatorio de la medida cautelar correspondiente, en otras palabras, el hecho de no presentarse dentro de la vigencia de la anotación preventiva de embargo el oficio ordenando la cancelación de las medidas cautelares, posteriores a la extinción de dicho embargo, no obstaculiza que pueda inscribirse el oficio de adjudicación judicial.*

El registrador cancelará por confusión el asiento que contiene el gravamen que dio origen a la subasta (art. 862 del Código Civil y art. 36 ley 17801).

*1.5.2. En cuanto a la cancelación de asientos posteriores, la anotación de la medida cautelar trabada en el procedimiento que deriva el oficio está ya cancelada. Posteriormente si llega al Registro el oficio judicial que ordena la cancelación, el registrador, publicitará que el asiento se ha extinguido definitivamente por la presentación del testimonio de adjudicación en la subasta. Los embargos quedarán transferidos al importe del precio. (art. 564 Código de Procedimientos Civiles y Comerciales del Chaco, y el juez decidirá acerca de su cancelación.*

Así con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus últimas consecuencias sobre los gravámenes posteriores, y por ello, es indudable la eficacia cancelatoria del oficio dictado por el Juez que conoció aquel, si en él constan el cumplimiento de los trámites aludidos (citación de los jueces embargantes, artículo 564 del Código Procesal Civil del Chaco), aunque hubiera caducado la anotación preventiva del embargo que dio origen a la subasta, ya que no es en ésta en la que ahora se apoya la preferencia, sino en la inscripción de la adjudicación judicial, que si accedió al Registro antes de la caducidad de la anotación. En definitiva, no se perdió la prioridad ganada oportunamente, por la anotación ahora caducada en cuanto se ha mantenido a través de la inscripción de la adjudicación, que se efectuó en tiempo oportuno.

*1.6. Presentación del oficio de adjudicación judicial y del oficio cancelatorio después de haber caducado la anotación preventiva base del procedimiento que dio lugar al juicio.*

Aquí tenemos que distinguir entre la inscripción de la transmisión dominial y la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de embargo.

*1.6.1. La adjudicación judicial, una vez perdida la prioridad que se había conseguido con la anotación ya caducada, puede acceder al Registro, su prioridad dependerá de la fecha de presentación en la Mesa de Entradas del Registro. Y deberá anotarse en forma provisional (art. 9 inc. b) ley 17801, en caso que se haya anotado una medida cautelar de otro acreedor sobre el inmueble subastado, hasta tanto esta medida sea reconocido en el oficio, o bien sea cancelada.*

No puede desconocerse, de todos modos, que la inscripción que se practicase estaría siempre supeditada a los gravámenes posteriores que, como luego señalaremos, no se pueden cancelar al haber caducado la anotación de embargo, y que tienen plena vigencia, en consecuencia, podrían llevarse por delante la inscripción efectuada de esa venta o adjudicación judicial, ya que la misma se hizo con el arrastre de los embargos que ganaron preferencia al caducar la anotación preventiva de embargo. En la ejecución de alguna de éstas, puede existir un oficio cancelatorio que ordene cancelar la inscripción de aquella adjudicación judicial, lo que no plantearía cuestión registral alguna, al ser ya preferente el procedimiento que emana ese oficio cancelatorio. Hemos dicho que no planteará cuestión registral, porque de existir preferencia, en el orden civil, para determinarla sería necesario acudir al juicio ordinario correspondiente de no obtenerse el consentimiento del titular registral preferente.

El problema surge cuando se haya inscripto algún acto dispositivo posterior a la anotación caducada, ya que el oficio de adjudicación judicial sólo podrá inscribirse si no se le ha antepuesto un acto dispositivo anterior que, aunque inscripto después de la anotación, se haya adelantado por la caducidad de la misma. Si esto hubiera ocurrido, el registrador deberá denegar la inscripción del oficio judicial de adjudicación fundado en el artículo 15 de la ley 17801.

En efecto, en el caso de haber accedido al Registro un acto dispositivo posterior a la anotación de embargo caducada y antes de presentarse la adjudicación judicial, que determine que el inmueble objeto de la anotación preventiva de embargo está inscripta a nombre de persona distinta de la ejecutada, por las exigencias del principio registral de tracto sucesivo (artículo 15 de la ley 17801), debe llevar a la denegación de la inscripción de las adjudicaciones pretendidas.

*1.6.2. El oficio cancelatorio, tampoco podrá anotarse, y por consiguiente subsistirán todas las, anotaciones o actos dispositivos que hubieran accedido al Registro de la Propiedad Inmueble después de la anotación ahora caducada. En caso de tratarse de actos dispositivos, como acabamos de señalar, estará vedada incluso la inscripción de la adjudicación judicial.*

En consecuencia, lo procedente será que el registrador deniegue la inscripción del oficio que ordena la cancelación de la propia anotación de embargo causante de la venta y de todas las posteriores porque aquella aparece cancelada por caducidad. (conforme artículo 36 inciso b) de la ley 17801).

En definitiva, si la prioridad en la anotación no altera la preferencia entre los créditos anteriores a la medida cautelar, ésta preferencia entre los créditos será una cuestión a decidir en un procedimiento judicial oportuno o por un arreglo extrajudicial. Pero si de las constancias registrales surge que se ha dejado caducar por la razón que sea, la primera anotación; automáticamente pasa la segunda a tener primer rango y ya no es posible proceder a su cancelación en virtud de un oficio judicial, que no lo ruegue expresamente.

En los casos contemplados en el párrafo anterior, la presentación de los oficios de adjudicaciones judiciales se había hecho después de caducada la anotación de embargo decretada en el mismo procedimiento, ya que de haberse presentado antes, se traslada a la venta la prioridad ganada por la anotación de embargo. En definitiva, reiteramos que si el asiento se ha dejado caducar, por la razón que sea, la primera anotación, automáticamente pasa la segunda a tener el primer rango, y ya no es posible desde entonces proceder a su cancelación en virtud de un oficio judicial que no lo ruegue expresamente.

Para terminar, nos parece interesante señalar que la preferencia ganada por asientos posteriores a otro que ha perdido su vigencia, se debe tener en cuenta no sólo en los supuestos de caducidad de anotaciones de embargo, sino también en el caso en que el asiento preferente sea cualquier medida cautelar que hubiera sido cancelada por oficio judicial.

1. NOTIFIQUESE, REGISTRESE.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº25/2000.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE