#### PROVINCIA del CHACO


###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo

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

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

Resistencia, 29 de Diciembre de 2000.

**VIST****O:**

La necesidad de dar a publicidad las normativas que regulan la actividad registral, relacionada con la temática motivo de la presente y;

**CONSIDERANDO:**

Que la problemática planteada fundamentalmente con la traba de medidas cautelares; la defectuosa redacción de los oficios; los problemas lógicos que acarrean las devoluciones y/u observaciones, ocasionando desgastes procesales y pérdida de tiempo que dilatan el trafico jurídico y consecuentemente el perjuicio a quien está acreditando un interés legitimo en la registración solicitada;

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Dto. N º306/69;

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

**D I S P O N E**

Art.1. No se procederá a la Registración de medidas cautelares que recaigan sobre derechos y acciones, en virtud de los siguientes considerandos: a) Por no existir en nuestra legislación registro de cesiones. b) El sistema de tracto abreviado (Art. 16 Ley 17.801) no es de aplicación a las providencias cautelares. c) Por lo antes expuesto corresponde su traba en los respectivos autos. Si la medida cautelar es trabada antes de producida la pertinente adjudicación, será merituada judicialmente y en su caso convertida en providencia cautelar sobre “el dominio” adjudicado al demandado, oficiándose al Registro de la Propiedad Inmueble junto con el oficio de inscripción. Igual criterio se seguirá para aquellas ingresadas en autos “con posterioridad” a la adjudicación y que por un evidente error terminológico ha sido solicitada sobre “derechos y acciones”, cuando ya existe derecho real, aunque no esté registrado, ello en virtud de que el mismo nace – ya sea en sede notarial, judicial o administrativa como derecho real o personal, independientemente de su inscripción; no pudiéndose alegar que un documento cambie su tipificación jurídica, por su inscripción en sede registral.

Art.2. Existiendo derecho real otorgado en sede judicial: subasta, usucapión, adjudicación en sucesorio u otro análogo, no puede procederse a otorgar cesión de derechos y acciones, titulo éste habilitante para transmitir derechos personales, pero “ineficaz, no legítimamente” para transferir derecho real de dominio y/o condominio. Aún cuando la cesión haya sido otorgada por escritura pública ésta acredita al cesionario como titular de un derecho personal, mientras que la transferencia dominial como titular de un derecho real. Pretender que en documento portante de derechos personales se convierta en portador de derechos reales, por su sola registración, es otorgarle a los Registros Inmobiliarios facultades que por ley no poseen. Por lo expuesto entendemos solo viables la Cesión de la configuración del derecho real.

Art.3. En concordancia con el apartado anterior esta Subdirección se expresa en el sentido de que el denominado tracto abreviado, regulado por el Art. 16, constituye “régimen de excepción”, por ende solo aplicable a los casos enunciados, materia sucesoria y/o escrituraciones simultáneas. Esta postura es adoptada no solo por entender que es el sentido de la norma, sino fundamentalmente por el uso irrestricto y abusivo que de él se ha efectuado, con la lógica problemática jurídica derivada de ello. Para los demás supuestos: subasta, título supletorio, adjudicaciones en divorcio o equivalentes, y/o afectaciones a Propiedad Horizontal (sin adjudicación), estando configurado el derecho real en sede judicial deberá cumplirse con los recaudos exigidos por el Art. 2 y 23 de la Ley Nacional: Titulo inscripto (el otorgado judicialmente) y certificación registral, de modo tal que el titular para transmitirlo deberá atenerse a lo dispuesto por el Art. 1184, 2505, 3135 del C.C.; 20 Ley Nacional 17.801 y concordantes.

Art.4. La autorización otorgada en autos al administrador para transferir inmuebles del acervo hereditario independientemente de que sea solicitada “no suple” ni “puede ser equiparada” al Poder Especial requerido por la Legislación de fondo: Art. 1881 Inc. 7; Art. 1184 Inc. 7 y 3462 y concordantes del C.C. Las facultades otorgadas por el C.P.C. al administrador no son comprensivas de actos transmisivos de bienes inmuebles, el hecho de que provengan de un sucesorio, no excluye a los mismos de la legislación de fondo, en virtud de ser el régimen transmisivo de inmuebles una facultad delegada por la Provincia de la Nación; Art. 67 Inc. 11, 104 y 108 Constitución Nacional. Consecuentemente el acto debe ser otorgado por todos los herederos mayores y capaces o bien estar legitimado el administrador mediante los pertinentes poderes. Exceptúase el supuesto de “negocio efectuado en vida por el causante”, dado que dicho bien no integra el acervo y por tratarse de una simple obligación de hacer, está legitimado el administrador para suscribir el acto, previa calificación judicial. El supuesto de “ausencia” de un heredero, es merituación judicial.

Art.5. Subasta: De conformidad a lo prescripto en los Arts. 1184, 2509, 577, 3265 y concordantes del C.C.; el Registro procederá a inscribir la mutación dominial emanada de pública subasta siempre y cuando se adjunte copia del Acta de Remate, Auto de Aprobación y Acta de Posesión; a cuyo efecto el adquirente deberá proveer al juzgado los elementos necesarios para poder oficiar su inscripción: datos individualizatorios del titular documental (Art. 1001 C.C.); requisitos merituados en los Arts. 12 y 13 Ley 17.801; o bien optar por la protocolización de las actuaciones. Si faltare alguno de los elementos constitutivos del derecho real, se tomara nota al “solo efecto de publicidad noticia” y ya en el ámbito negocial solo podrá procederse a la cesión de los derechos litigiosos (Art. 1455 C.C.) otorgándose consecuentemente la posesión al cesionario a cuyo nombre se efectuará la inscripción dominial.

Art.6. Junto con el oficio solicitando la inscripción de la subasta a nombre del adquirente deberá oficiarse la cancelación de las medidas cautelares anteriores a la misma, con la individualización requerida por la presente para este tipo de cancelaciones. Con respecto a las medidas precautorias registradas con posterioridad a la fecha del auto que decreta el remate, serán desplazadas de su posición registral por el título dominial resultante de la subasta (1184 C.C.), comunicándose, en tal caso la variación suscitada a los jueces respectivos, con indicación del fuero, juzgado y juicio en que aquella se realizó, de lo que se dejará constancia en el folio respectivo.

Art.7. A los efectos de no incurrir en los supuestos contemplados por el Art. 17 Ley 17.801 y con el objeto de evitar duplicidad de transferencias y/o constitución de derechos reales y/o traba de medidas cautelares que pueden resultar incompatibles por no coincidir la realidad registral con la extraregistral, se recomienda a los señores jueces que en los supuestos de subasta y/o usucapión se haga conocer al Registro la situación procesal para tomar razón de ella al solo efecto de publicidad noticia, lógicamente antes de otorgarse título judicial transmisivo de dominio (o sea en la etapa de ejecución de sentencia).

Art.8. Dado que las medidas cautelares que han caducado – conforme al Art. 37 Inc. b) Ley 17.801 – son registralmente inexistentes, no podrán conservar prioridad en la solicitud de sustituciones, reinscripciones y/o embargos por ampliaciones. No obstante ello, en virtud de: a) La cantidad de medidas cuyos oficios son redactados bajo esos términos. b) El exceso de providencias que habitualmente ingresan al Registro, mas el desgaste que implica fundar cada una de esas devoluciones y luego su nuevo procesamiento, sumado al poco personal existente en el Registro de la Propiedad. c) Teniendo en cuenta que en esos supuestos evidentemente la causa origen subsiste, las mismas serán registradas como nuevas providencias consecuentemente, sin encadenamiento registral, lo que se hará saber al oficiante. Si en ellas no se consigna nuevo monto, serán registradas en forma provisional; si se consigna “hasta XX A” el mismo será tenido como único monto, sin subsumir el embargo original caduco.

Art.9. En virtud del principio de prioridad y rango –Art. 19, 40 y concordantes Ley 17.801- las denominadas “ampliaciones de embargos” son consideradas “registralmente” nuevas medidas, sin perjuicio de la valoración procesal que efectúe el juez de la causa, en el caso concreto.

Art.10. Cuando por el mismo oficio se solicita reinscripción de una medida vigente y ampliación y actualización del monto de la misma, se procederá de la siguiente forma: 1º) Reinscripción de la medida con el monto original. 2º) Se traba nuevo embargo por la ampliación. Consecuentemente en este supuesto quedan registralmente vigentes ambas medidas cautelares, correspondiendo al juez oficiante valorar la prioridad en el caso concreto para el supuesto de existir embargos intermedios provenientes de otras causas. 3º) Con respecto a la ampliación del monto de los embargos, la XXXIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, (La Rioja, 1997), en sus temas IV y V declaró que las anotaciones de tales medidas tendrán la prioridad que resulte de la fecha de la toma de razón y se rigen por lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 17.801.

Art.11. En el supuesto de transferencias dominiales otorgadas de conformidad a lo prescripto al Art. 1174 del C.C., donde evidentemente la medida existía al momento de operarse la transmisión (sin clausula de reajuste); considerando que las ampliaciones configuran registralmente nuevas medidas, se procederá de la siguiente forma: a) Si la medida original se encuentra vigente y en el oficio de embargo por ampliación no se meritúa al nuevo titular el mismo será devuelto –Art. 15 Ley 17.801- con los alcances del Art. 18, haciéndosele conocer al oficiante la situación registral vigente causada por la mutación dominial. b) Si la medida original se encuentra caduca al momento de solicitarse el embargo por ampliación será rechazada por el Art. 15 Ley Nacional, sin los efectos de reserva de prioridad directa que regula el Art. 18 de la mencionada norma legal.

Art.12. La problemática merituada en los ítems que anteceden no se produce cuando la medida es trabada con cláusula de reajuste automático, la que este Registro toma y publicita, con el objeto de resolver registralmente la problemática planteada a nivel jurisprudencial y doctrinario originada en las denominadas teorías nominalistas y valoristas. Para los supuestos en que se consigne “actualizado” sin expresarse el índice tomado, se registrarán en forma provisional.

Art.13. Todo oficio por el que se solicita la traba de medidas cautelares debe contener: a) Individualización registral del inmueble: Art. 2, 10, 12 y concordantes Ley 17.801. b) Titularidad dominial Art. 15 Ley 17.801. No es necesario que en el oficio judicial se indique quien es el titular de dominio del inmueble objeto de la medida precautoria, pero si el titular no figura en la carátula del juicio, y nada se indicará en el oficio judicial, el oficio debe ser rechazado conforme lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 17.801. En el supuesto que la medida precautoria sea dispuesta por el juez “con prescindencia del titular registral”, debe anotarse en forma definitiva sea cual fuere el titular. c) Monto por el que se traba la medida. En el supuesto de embargo; si la causa que motivó el litigio no puede ser valorada cuantitativamente deberá solicitarse la medida cautelar que se avenga a la naturaleza de la misma: litis, no innovar y otra que el juez de la causa estime procedente. En tal sentido recordamos la XXIII Reunión Nacional de Directores del Registro de la Propiedad Inmueble (Rawson, Chubut, 1986) declaró en su tema I, que: “A los efectos del cumplimiento del principio de determinación, es conveniente que los embargos sean trabados especificándose su monto”.

Art.14. Se devolverá sin anotar toda medida cautelar que tenga por objeto afectar el 50% ganancial del cónyuge no titular (Art. 15 Ley 17.801) y Disposición Técnica Registral Nº28/94.

Art.15. Cancelaciones de embargos al solo efecto de escriturar, al girarse estos oficios, a veces, se están confundiendo dos medidas cautelares: a) una personal, como es la inhibición que si se levanta al solo efecto de escriturar – debiendo en salvaguarda de los derechos de los acreedores, individualizarse al inmueble a transferir- y b) el embargo que recae sobre el inmueble y por lo que se solicite se especifique la medida cautelar.

Art.16. Cuando se solicita la cancelación de embargo, no mencionándose las ampliaciones existentes y en mérito a que éstas se consideran nuevas medidas cautelares y que el Registro no puede obrar de Oficio, se cancelará solo la medida solicitada.

Art.17.Se procederá sin más trámite a la cancelación de la medida, siendo exclusiva facultad del oficiante el calificar su procedencia: coincidencia de autos, competencia, etc. Por aplicación del mencionado artículo no se anotarán los oficios que contengan expresiones tales como “cancelarse todos los gravámenes y/o medidas cautelares que afectan al inmueble”, ni aún en los supuestos de subasta y/o quiebra (Art. 10 y 36 de la Ley 17.801).

Art.18. No se anotará oficio por el que se trabe embargo sobre derecho real del usufructo por entender que en tal supuesto lo embargable son los frutos dado la naturaleza de tal derecho real.

Art.19. Frente al aparente conflicto entre las Leyes 19551 y 17801 relacionadas con la caducidad de las inhibiciones emergentes de concursos y/o quiebras, esta Subdirección se expide en el sentido que no debe aplicarse la normativa específica de la Ley 19551, porque no desplaza a la contemplada en el Art. 37 Inc. b Ley 17801, por lo que dichas medidas tienen plazo de caducidad automático (5 años).

Art.20. Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de la medida cautelar debe ser calificado y valorado jurídica y cuantitativamente por el registrador, en virtud del principio de especialidad registral y anotarse la medida, aún en los supuestos de que la misma haya cambiado por afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, división de condominio, hipoteca u otro acto jurídico que haya producido modificación registral.

Art.21. En los supuestos en que se trabe medida cautelar que afecte parte de mayor extensión, deberá individualizarse la fracción con superficie y limites. Caso contrario el oficio será rechazado con los alcances del Art. 18 Ley 17801.

Art.22. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TECNICA REGISTRAL Nº29/2000.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE