##### **PROVINCIA del CHACO**

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



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

Resistencia, 26 de Enero de 1998.-

**VIST****O:**

Los documentos judiciales que ordenan disposiciones cautelares sobre inmuebles y que afectan a personas distintas de las que son titulares registrales, o que no contienen la individualización del titular y;

**CONSIDERANDO:**

1-Que el inciso b) del art. 2º de la ley 17.801 dispone que se registrarán los documentos que dispongan embargos y providencias cautelares;

2-Que el art. 15 de la ley citada recepta el principio de tracto sucesivo el cual dispone la previa inscripción y no permite la registración de documentos en que figuren como titulares dominiales personas distintas de las que constan como titulares registrales; la previa inscripción se enlaza con el art. 2º de la ley y con la calificación de todo documento con vocación registral (arts. 8º y 9º). El principio de tracto sucesivo a su vez, está comprendido en uno o más amplio (nemo plus iuris) receptado por el art. 3270 del Código Civil. En consecuencia, el tracto sucesivo o requisito de inscripción previa es concebido como principio sustancial y no sólo formal, y todo documento que pretenda ser registrado debe apoyarse en otro ya registrado, produciéndose el encadenamiento lógico previsto por el art. 15; llegándose de tal forma a la identidad entre el titular registral y la persona afectada por la medida cautelar;

3-Que el principio de tracto sucesivo tiene excepciones en el art. 16 de la ley nacional, y especialmente en estas circunstancias, en el inciso b) que faculta a los herederos declarados a disponer de los bienes hereditarios sin previa inscripción. En consecuencia, la posibilidad de disposición voluntaria por todos los herederos declarados debe encontrar su correlato en tanto aceptar la disposición forzosa en iguales circunstancias, por tanto debe admitirse que los derechos en expectativa de algún heredero o de todos a la totalidad del bien o derechos, sean objeto de medidas precautorias, en las situaciones citadas y en razón de que la titularidad registral aún no se modifico (el principio del art. 15 ley 17.801 es inexcusable, y las excepciones del art. 16 no constituyen una licencia para no inscribir, sino solamente que ambas inscripciones deberán realizarse conjuntamente) corresponde permitir con carácter de condicional la anotación de embargos y demás providencias cautelares que afecten los derechos de sucesores universales de titulares registrables. La condicionalidad se convertirá en definitiva, en caso de adjudicación a los herederos afectados del inmueble o derecho en cuestión; será oponible en caso de disposición voluntaria o forzosa por los sucesores afectados; los efectos de la medida cesarán si en la partición (judicial o extrajudicial) no se le adjudicare a los herederos afectados el inmueble o derechos en cuestión;

4-Que corresponde expedir informes para subasta en las circunstancias expuestas, y los documentos que se autoricen en base a los mismos, serán inscriptos si se acredita cumplimiento de los arts. 15 y 16 de la ley 17.801;

5-Que los argumentos expuestos cabe aplicarlos para los bienes gananciales de la sociedad conyugal en el período que medie entre la disolución judicial y la liquidación de la misma, que ambos cónyuges deben disponer del bien, es congruente con dicha disposición aceptar la anotación de embargos o providencias cautelares con carácter condicional y que afecten al cónyuge del titular inscripto siempre que en el mandamiento respectivo se haga mención a la existencia de la disolución de sociedad conyugal; el carácter condicional se convertirá en definitivo en caso de adjudicación al cónyuge afectado del bien en cuestión, será oponible en caso disposición, voluntaria o forzosa, y los efectos de la medida cesarán si al cónyuge afectado no se le adjudicare (judicial o extrajudicialmente) el inmueble o derecho en cuestión. En estos casos, también corresponde expedir informes para subasta, la que será inscripta si se acredita que al cónyuge ejecutado se le han adjudicado esos derechos;

6-Que el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior, es de aplicación una vez producida la liquidación de la sociedad conyugal;

7-Que lo manifestado en los apartados 5 y 6 no corresponde aplicarse cuando aún no se produjo la disolución de la sociedad conyugal; permitir tal situación implicaría adelantar la disolución de la sociedad conyugal la que sólo puede producirse por las causales expresamente previstas en el Código Civil

8-Que en los casos previstos en los considerandos 3, 5, 6, la providencia cautelar será oponible cuando los herederos o los integrantes de la disuelta sociedad conyugal, trataren de disponer en conjunto por tracto abreviado del inmueble o derechos, también serán oponibles cuando el adjudicatario (heredero o cónyuge) tratare de disponer por tracto abreviado;

9-Que todos los documentos de las características indicadas, para acceder a su registración debe contener necesariamente los nombres y apellidos del titular registral;

10-Que esta disposición es consecuencia de la función calificadora del registrador impuesta por los arts. 8º y 9º de la ley 17.801;

En virtud de ello, y en uso de sus atribuciones conferidas por el artículo 16 del Dto. Nº306/69;

**LA SUBDIRECTORA A/C DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**D I S P O N E**

1. Los embargos y demás providencias cautelares que afecten de sucesores universales vinculados con titulares registrales de bienes determinados serán anotados con carácter condicional, esa circunstancia se consignará en el asiento registral y en el documento registrado. En certificaciones e informes serán publicitados a los efectos que correspondan, los embargos y providencias cautelares anotadas.
2. El carácter de condicional se convertirá en definitivo cuando a los herederos afectados por gravámenes se les adjudicare el inmueble o derechos afectados, y se tendrán por cancelados cuando en partición judicial o extrajudicial no les fueron adjudicados los bienes a los mismos.
3. Es procedente expedir informes con anotación preventiva para subasta de derechos hereditarios sobre bienes determinados, cuando se ejecuten los derechos de todos los herederos declarados, o los derechos adjudicados al heredero o cesionario (art. 15 y 16 ley 17.801). La registración de la subasta estará sujeta a que se acrediten estas circunstancias.
4. Los mandamientos de embargos y demás providencias cautelares en que se invoque la disolución de la sociedad conyugal, y que afecten derechos determinados del cónyuge del titular registral, serán anotados con carácter condicional. En certificaciones e informes se publicitarán a los efectos que correspondan esos gravámenes anotados.
5. Las medidas cautelares se convertirán en definitivas cuando al cónyuge afectado se le adjudicaren los derechos, y se tendrán por cancelados cuando en la división judicial o extrajudicial no le fueren adjudicados.
6. Procederá expedir informes para subasta sobre derechos determinados que afecten a integrantes de sociedades conyugales disueltas, cuando se ejecuten los derechos de ambos cónyuges o los derechos del cónyuge adjudicatario (arts. 15 y 16 ley 17.801). La registración de la subasta estará sujeta a que se acrediten estas circunstancias. Los informes se expedirán aún cuando afecten derechos del cónyuge no titular registral.
7. Los embargos o providencias cautelares anotados con carácter condicional serán oponibles cuando los herederos declarados o los integrantes de la disuelta sociedad conyugal, trataren de disponer en conjunto por tracto abreviado de los derechos. También serán oponibles cuando el adjudicatario afectado (heredero o cónyuge) tratare de disponer por tracto abreviado.
8. Para registrar embargo o providencia cautelar ene l documento deberá contener los nombres y apellidos del titular del derecho inscripto, de lo contrario, si en el documento cuya registración se pretende, figura como titular de dominio personas distintas de los que figuran como titulares dominiales; será de estricta aplicación lo dispuesto en la primera parte del art. 15 de la ley 17.801 si en el documento que se pretenda registrar figure el nombre del titular dominial en coincidencia con el inscripto en el folio real pero existe diferencia entre el Nº de documento de identidad entre el instrumento que se presenta para registrar y el folio real o viceversa; se anotará la medida cautelar en forma provisional hasta tanto el defecto documental sea subastado (art. 9 inc. b) ley 17.801.
9. Notifíquese, regístrese, archívese.

**DISPOSICIÓN TECNICA REGISTRAL Nº09/1998.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE