#### 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, 14 de Marzo de 1996.-

**VISTO:**

La necesidad de dar publicidad las normativas que regulan la actividad registral y;

**CONSIDERANDO:**

La importancia y trascendencia que revisten las medidas cautelares en un proceso, y la problemática planteada fundamentalmente con la “traba” de las medidas cautelares, la defectuosa redacción de los oficios, los problemas lógicos que acarrean las devoluciones, y las observaciones por parte del registrador, ocasionando desgaste procesales y pérdida de tiempo, que dilaten el proceso y el tráfico jurídico y consecuentemente acarrean un perjuicio importante para quien esta acreditando un interés legitimo en la registración solicitada;

Por ello hemos procurado sintetizar las situaciones que advertimos a diario:

1. **OFICIOS QUE SOLICITAN LA TRABA DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE UN INMUEBLE EN QUE HA SIDO EXPEDIDO UN CERTIFICADO PARA REALIZAR UN ACTO NOTARIAL.**

Expedido un certificado con reserva de prioridad indirecta art. 24 y 5 de la Ley 17.801 el registrador debe condicionar el ingreso de cualquier medida cautelar por los plazos máximos previstos en la ley (plazo de validez del certificado, mas el plazo para la inscripción de la escritura).

a) Si la escritura se otorgo estando vigente el certificado (art. 24) y se inscribió dentro del plazo establecido por el art. 5, contado desde su instrumentación todas las medidas anotadas condicionalmente, se deben levantar de oficio, ello es de esta manera pues la prioridad del adquirente rige desde la fecha de expedición de la certificación.

b) Si la escritura se hubiera otorgado e inscripto fuera de los términos establecidos en los artículos ya mencionados o no se hubiera otorgado, las medidas quedan inscriptas definitivamente, debiendo mencionar el registrador tal circunstancia en el asiento correspondiente, de oficio.

c) Este tratamiento registral se le da a todas las medidas cautelares, sin excepción, en el entendimiento de que la reserva de prioridad indirecta establecida en la ley, no puede ser interrumpida extraregistralmente.

**2) OFICIOS QUE SOLICITAN LA “SUSTITUCION REINSCRIPCION O AMPLIACION DE MEDIDAS CAUTELARES CADUCAS”.**

a) Dado que las medidas cautelares que han caducado, se cancelan de oficio por el registrador (art. 37 inc. b) Ley 17.801) y son registralmente inexistentes, no podrán conservar prioridad, en la solicitud de sustituciones, reinscripciones o ampliaciones.

Teniendo en cuenta que en dichos supuestos la obligación, cuyo cumplimiento trata de asegurar la medida cautelar subsiste, por aplicación analógica con la normativa hipotecaria, Dto. – Ley 155/80, reglamentario de la Ley 17.801, dichas medidas serán registradas como nuevas providencias y consecuentemente sin encadenamiento registral, circunstancia que se hará saber al Juez oficiante.

Si en ellas no se consignó un nuevo monto, serán registrados en forma provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801).

Si se consigno un monto en dinero, el mismo será tenido como único monto, sin subsumir el monto del embargo original caduco.

b) Se reitera la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº4/95.

**3) OFICIOS QUE SOLICITAN LAS “AMPLIACIONES DE EMBARGOS”.**

En virtud del principio de prioridad y rango Arts. 19, 40 y conc. de la Ley 17.801 las denominadas “ampliaciones de embargos”, son considerados registralmente como “nuevos embargos”, ya sea que los mismos amplían el monto de dicha medida cautelar, o amplían la medida a otro condómino del inmueble gravado por el embargo sin perjuicio de la valoración que realice el Juez de la causa, en el caso concreto.

Por lo tanto el registrador que reciba un oficio ampliatorio de un embargo deberá, registrarlo ene l orden cronológico de los asientos en la columna b) del Folio Real (conf. Art. 14 ultima parte de la Ley 17.801), sin realizar en el asiento de registración ninguna referencia al asiento por el que se registró el embargo con el monto original.

Si el embargo cuya ampliación se solicita se encuentra caduco (Art. 37 inc. b) Ley 17.801) la ampliación del embargo por monto, o a otros titulares dominiales, se tomará como “nuevo embargo”, tomando la posición registral que cronológicamente corresponda – Arts. 19, 40 y 14 última parte de la Ley 17.801, haciéndose saber esta circunstancia al Juez oficiante.

**4) OFICIOS QUE SOLICITEN “REINSCRIPCION DE UNA MEDIDA CAUTELAR”.**

Deberán ser presentados antes del vencimiento del plazo establecido en el Art. 37 inc. b) de la Ley 17.801, en dicho caso serán reinscriptas, en el folio real, renovando la vigencia del asiento original de inscripción de la medida, y conservando en consecuencia, la prioridad y rango registral obtenidos por ésta (Arts. 19 y 40 Ley 17.801).

En caso de presentarse el oficio de reinscripción una vez vencido el plazo establecido en el art. 37 inc. b) de la Ley 17.801. El registrador anotará la medida cautelar como “nueva”, obteniendo la misma la prioridad que surge de la fecha de registración haciéndole saber esta circunstancia al Juez oficiante.

**5) OFICIOS QUE SOLICITAN “REINSCRIPCION DE UNA MEDIDA VIGENTE Y AMPLIACION CON ACTUALIZACION DEL MONTO DE LA MISMA”.**

El registrador procederá de la siguiente forma:

a) Reinscripción de la medida con el monto original;

b) Se traba un nuevo embargo por la ampliación, consecuentemente en este supuesto quedan registralmente vigente, ambas medidas cautelares, correspondiendo al Juez oficiante valorar la prioridad en el caso concreto, para el supuesto de existir medidas cautelares intermedias provenientes de otras causas judiciales.

**6) OFICIO QUE SOLICITAN “LA INSCRIPCION DE UNA TRANSFERENCIA DOMINIAL OTORGADA DE CONFORMIDAD CON LO PRESCRIPTO POR EL ART. 1174 DEL CC.”.**

Considerando que las “ampliaciones” de cualquier medida cautelar configuran registralmente nuevas medidas el registrador procederá de la siguiente forma:

a) Si la medida cautelar se encuentra vigente y en el oficio que ordena la ampliación de la medida (embargo por ejemplo); No se meritúa el nuevo titular dominial, el oficio será devuelto conforme lo dispone el art. 15 1ra. Parte de la Ley 17.801, con los alcances del artículo 18 última parte de la misma Ley haciéndosele saber al Juez Oficiante la situación registral vigente, causada por la mutación dominial a efectos de que valorando el caso concreto y por reiteración de oficio y merituando al actual titular dominial, se proceda a la traba de la medida cautelar dispuesta (art. 10 Ley 1197).

b) Si la medida cautelar original se encuentra caduca (art. 37 inc. b) Ley 17.801) al momento de solicitarse su ampliación (embargo por ejemplo), será devuelta conforme lo dispone los artículos 15 y 18 inc. a) de la mencionada Ley, sin los efectos de la reserva de prioridad directa establecida en el art. 18, haciéndosele saber al Juez oficiante la caducidad de la medida cautelar cuya ampliación solicita, y el cambio de titularidad dominial del inmueble.

**7) OFICIOS QUE SOLICITAN LA REGISTRACION DE MEDIDAS CAUTELARES CON CLAUSULAS DE REAJUSTE.**

a) Cuando la medida es trabado con clausula de reajuste “automático”, deberá consignarse en el asiento respectivo esta modalidad.

b) Cuando la medida es trabada con clausula de actualización, o se consigne un monto “XX$ actualizado” sin expresarse el índice tomado, se registrará en forma provisional conforme el art. 9 inc. b) de la Ley 17.801 hasta tanto se mencione el índice de actualización.

**8) OFICIOS QUE SOLICITAN LA TRABA DE MEDIDAS CAUTELARES SIN MONTO.**

a) Si la causa que motivo el litigio no puede ser valorada cuantitativamente, deberá solicitarse la medida cautelar que se avenga a la naturaleza del mismo, anotación de litis, medida de no innovar u otra que el juez de la causa estime procedente.

b) Con respecto a la solicitud de registración de embargos “sin monto”, se recuerda la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº4/95.

**9) OFICIO QUE SOLICITAN LA TRABA DE MEDIDAS CAUTELARES GENERICAS.**

a) De conformidad con el principio de especialidad en cuanto al derecho que se va a registrar establecido en los arts. 12 y 40 de la Ley 17.801 y lo dispuesto por el art. 232 del Código de Procedimientos Civiles y Comerciales del Chaco, con referencia a las medidas cautelares “genéricas”, en razón de que se tratan de medidas urgentes que según las circunstancias son las más aptas para asegurar provisionalmente el cumplimiento de la sentencia, el registrador procederá de la siguiente forma:

b) Cuando se requiere la toma de razón de medidas cautelares con indicación precisa de sus efectos y alcances, deberá notarse la medida cualquiera sea la denominación que el Juzgador le hubiera dado. En tales casos debería informarse al Juzgado oficiante, el modo por el cual se dio cumplimiento a la toma de razón solicitada acompañando al oficio fotocopia de la matricula.

c) Cuando se requiera la toma de razón de medidas cautelares sin especificación de sus alcances y efectos, pero indicando su trascendencia real, mencionando el antecedente registral pertinente, deberá procederse a su anotación provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801), requiriendo al Juzgado oficiante aclaración sobre los efectos y alcance de la medida.

d) Se recuerda la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº7/96.

**10) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE UN INMUEBLE GANANCIAL DE ADMINISTRACION RESERVADA AL CONYUGE NO DEUDOR.**

a) Se devolverá sin diligenciar y debidamente fundado todo oficio que contenga una medida cautelar que tenga por objeto gravar el 50% del cónyuge no titular del dominio del inmueble (art. 15 Ley 17.801 y art. 3 y 5 de la Ley 11.357).

b) Se recuerda la plena vigencia de las Disposiciones Técnico Registrales Nº27/94 y 6/95.

**11) OFICIOS QUE NO REUNEN LOS REQUISITOS DE LA LEY 17.801 PARA SER ANOTADOS.**

Todo oficio por el que solicite la traba de medidas cautelares debe indefectiblemente contener:

a) Individualización del inmueble, arts. 2, 7, 10 y 12 de la Ley 17.801, siendo suficiente la indicación de su registración al Tomo o al Folio Real, no siendo necesaria la descripción del inmueble (medidas, superficie y linderos), ni su nomenclatura catastral.

b) Titularidad dominial, art. 15 Ley 17.801, (si la conociere).

c) Monto por el que se traba la medida, art. 213 de la Ley Provincial 968.

d) Carátula, número de expediente y Juzgado donde se tramita la causa, art. 5 y 26 del Decreto 306/69.

e) Auto que ordena la medida, art. 5 y 26 del Decreto 306/69 y art. 3 inc. c) Ley 17.801.

f) Personas autorizadas a diligenciar el oficio, si resultare procedente, arts. 4 y 26 Decreto 306/69.

g) Firma del Juez o Secretario competente, art. 980 y 981 del Código Civil.

h) Enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales como la fecha, nombres, cantidades, deberán ser salvadas por el funcionario solicitante de la medida, art. 989 del Código Civil.

i) Original y una copia suscripta por el funcionario autorizante, art. 5 última parte y 26 última parte del Decreto 306/69.

j) Lugar y fecha de expedición del oficio.

El oficio que no contenga los requisitos establecidos por las leyes mencionadas más arriba será devuelto sin más trámite (conf. Art. 25 Decreto 306/69).

Si el defecto fuere subsanable se devolverá el documento al presentante y sin perjuicio de ello se anotará la medida en forma provisional (conf. Art. 9 inc. b) Ley 17.801).

**12) OFICIOS QUE SOLICITAN CANCELACIONES DE EMBARGOS AL SOLO EFECTO DE ESCRITURAR.**

Se reitera la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº25/94.

**13) OFICIOS QUE SOLICITAN CANCELACIONES DE INHIBICIONES AL SOLO EFECTO DE ESCRITURAR.**

Se deberá en salvaguarda de los derechos de los acreedores individualizar el inmueble a transferir.

Se reitera la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº25/94.

**14) OFICIOS QUE SOLICITAN CANCELACION DE EMBARGOS SIN MENCIONAR LAS AMPLIACIONES.**

Cuando se solicite la cancelación de un embargo vigente no mencionándose en el oficio las ampliaciones existentes, y en merito a que éstas se consideran nuevas medidas cautelares ya que el Registro actúa mediante el principio de rogación (art. 7 Ley 17.801), no pudiendo actuar de oficio, solo se cancelará la medida solicitada.

**15) OFICIOS QUE SOLICITAN LA CANCELACION DE TODAS LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

Por aplicación de lo normado en el art.2 inc. b) de la Ley 17.801, se devolverán sin diligenciar los oficios que contengan expresiones tales como: “cancelarse todos los gravámenes que afectan el inmueble”, ni aún en los supuestos de subasta o quiebra (art. 10 y 36 de la Ley 17.801).

**16) OFICIOS QUE SOLICITAN LA CANCELACION DE UNA O VARIAS MEDIDAS CAUTELARES.**

Cumplimentando con el requisito establecido en el art. 2 inc. b) de la Ley 17.801, se procederá a la cancelación de la medida solicitada siendo exclusiva facultad del registrador calificar (art. 8 Ley 17.801), el cumplimiento en el oficio de los requisitos establecidos en los arts. 36 de la Ley 17.801 y art. 28 del Decreto 306/69, ya detallado en el punto 11) de esta Disposición, con la expresa individualización de la o las medidas que se cancelan.

El oficio que no contenga los requisitos establecidos por las mencionadas leyes será devuelto sin más trámites (conf. Art. 25 Decreto 306/69).

Si el defecto fuera subsanable se devolverá el documento al presentante y sin perjuicio de ello se lo anotará en forma provisional (conf. Art. 9 inc. b) Ley 17.801).

**17) OFICIOS QUE EMBARGUEN EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO SOBRE UN INMUEBLE.**

Se devolverá sin diligenciar debidamente fundado, el oficio por el que se trabe embargo sobre el derecho real de usufructo, por entender que en tal supuesto lo embargable son los frutos dada la naturaleza de tal derecho real (conf. Art. 2878 del Código Civil y art. 2 inc. a) Ley 17.801).

**18) OFICIOS QUE CONTENGAN MEDIDAS CAUTELARES QUE AFECTEN PARTE DE UN INMUEBLE REGISTRADO EN MAYOR EXTENSION.**

a) En los supuestos que se trabe una medida cautelar que afecte parte de una mayor extensión del inmueble, deberá identificarse la fracción con superficie y límites, sobre la que recaiga la medida. Caso contrario será devuelta sin diligenciar con los alcances del art. 18 de la Ley 17.801.

b) En el supuesto de que el oficio contenga alguna individualización de la parte del inmueble sobre la que recaerá la medida, aunque sea este incompleta, que no satisfaga el principio de especialidad registral ya enunciado más arriba, se anotará en forma provisional, conforme lo dispuesto por el art. 9 inc. b) de la Ley 17.801, haciéndosele saber tal circunstancia al Juez oficiante.

**19) OFICIO QUE SOLICITAN LA CADUCIDAD DE LAS INHIBICIONES EMERGENTES DE CONCURSOS O QUIEBRAS.**

Frente al aparente conflicto entre las Leyes 19.551 – modificada por Ley 17.801 relacionadas con la caducidad de las inhibiciones decretadas al concursado o fallido, entendemos que debe aplicarse la normativa específica del art. 14 inc. 8 y 66 de la Ley 19.551, la que desplaza a la contemplada en el art. 37 inc. b) de la Ley 17.801, por lo que dicha medida no tiene plazo de caducidad automática.

Consecuentemente mantienen su vigencia hasta que el Juez del Concurso o quiebra decrete el levantamiento pertinente.

**20) LOS OFICIOS QUE “DECRETAN INHIBICIONES INGRESADOS AL REGISTRO CON POSTERIORIDAD A LA CELEBRACION DE ACTOS DE DISPOSICION POR EL TITULAR DOMINIAL”.**

Se recuerda la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº24/94.

Conforme con lo dispuesto por la Ley 14.394 se procederá de la siguiente forma: a) Si la medida cuya registración se solicita se refiere a un embargo preventivo, atento a lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 14.394 se deberá especificar la fecha de exigibilidad de la deuda, dada la naturaleza constituida de la inscripción del Bien de Familia, sobre el inmueble. Si en el oficio no se señalara dicha circunstancia, se tomará razón en forma provisional, (conf. Art. 9 inc. b) Ley 17.801) haciéndole saber tal situación al Juez oficiante.

b) Si en el oficio se solicita la toma de razón de un embargo sobre el inmueble afectado al Régimen del Bien de Familia, en forma definitiva, deberá expresarse, que la medida ha sido decretada en forma definitiva sobre el inmueble, con el conocimiento de la existencia del Bien de Familia registrado en fecha anterior.

c) Cuando se trate de la inscripción de embargos decretados en juicios de ejecución de impuestos o tasas que gravan directamente el inmueble (art. 38 Ley 14394); deberá consignarse en el oficio tal circunstancia, para proceder a la registración definitiva del embargo.

d) Cuando se tratare de anotaciones de litis, medida de no innovar u otras medidas análogas, decretadas sobre un inmueble afectado al Régimen del Bien de Familia, se anotarán en forma definitiva, haciéndole saber al Juez oficiante la afectación del inmueble al Régimen del Bien de Familia.

**22) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES AFECTADOS AL REGIMEN DE LA LEY 13.512.**

La individualización del inmueble sobre el que debe trabarse la medida precautoria ofrece particularidades especiales en el régimen de la propiedad horizontal.

Si se ordena trabar la medida sobre el inmueble y éste se encuentra afectado al régimen de la ley 13.512, es necesario distinguir las diversas situaciones que se originan para evitar tanto trabas excesivas como rechazos infundados. Las situaciones posibles pueden sintetizarse en las siguientes:

a) Medida precautoria ordenada sobre el inmueble, indicando quien es el titular del mismo, y estando sin adjudicar ni transmitir las unidades funcionales respectivas, en este caso corresponde tomar razón de la medida precautoria en forma provisional sin perjuicio de advertir la afectación de propiedad horizontal;

b) Medida precautoria ordenada sobre el inmueble indicando quien es el titular y existiendo unidades funcionales adjudicadas o transmitidas, debe anotarse únicamente la cautela en las unidades que figuren a nombre del titular indicado y en forma provisional advirtiendo como en el caso anterior la afectación;

c) Medida precautoria sobre el inmueble indicando el titular, pero no existiendo unidades funcionales a su nombre, debe rechazarse la medida conforme a lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 17.801;

d) Medida precautoria sobre el inmueble sin indicar el titular dominial, debe rechazarse advirtiendo la afectación al régimen de propiedad horizontal.

Puede parecer excesivo el rechazo que se indica para los puntos c) y d), pero hay que tener en cuenta que de no ser así, serán trabadas unidades funcionales de persona que nada tienen que ver con la cautela, causándoles un perjuicio que en definitiva estaría originado en la falta de información de quien ha solicitado la medida precautoria.

**23) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES AFECTADOS AL REGIMEN DE LA LEY 19.724.**

Siendo éste un régimen especial de protección al adquirente en la contratación inmobiliaria y muy poca aplicación práctica, no obstante ello existen algunas registraciones de antigua data, realizadas en base a ésta Ley, entendemos que se deben distinguir tres supuestos:

a) La falta de afectación del inmueble al sistema de la Ley no impide la inscripción definitiva de ninguna medida cautelar decretada contra el titular dominial.

b) La falta de inscripción de los contratos, conforme lo establece el art. 12 de la Ley, pero habiéndose cumplido por parte del vendedor la afectación del inmueble al régimen de esta Ley, teniendo en cuenta que la norma citada no tiene plazo legal dispuesto para su cumplimiento, resultando por tal razón necesario que la fijación del mismo sea efectuada por vía judicial o al menos que medie interpelación por parte del adquirente para que el propietario vendedor quede constituido en mora; situaciones éstas extrañas a la realidad registral, razón por la cual no existe impedimento legal alguno para anotar una medida cautelar decretada contra el titular dominial en forma definitiva.

c) Afectación del inmueble al régimen de la Ley e inscripción de uno o varios contratos, entendemos que en este caso cualquier medida cautelar decretada contra el titular dominial vendedor, debe ser inscripta en forma provisional, conforme lo dispone el art. 9 inc. b) de la Ley 17.801, haciéndole saber al Juez embargante la existencia de los boletos de compra-venta inscripto, ello es así puesto que el ya mencionado artículo 12 de la Ley ha sido establecido en defensa de los adquirentes de unidades en propiedad horizontal, por lo que entendemos que el Juez de la causa debe resolver acerca de la oponibilidad de los boletos de compra-venta inscriptos al acreedor embargante del titular dominial vendedor.

**24) OFICIOS QUE DECRETEN MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES AFECTADOS AL REGIMEN DE LA LEY 24.441.**

En razón de que esta Ley regula contrataciones con reflejo registral el registrador debe distinguir las situaciones que pueden originarse, a saber:

**1)** **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:**

a) Oficios que soliciten la traba de medidas cautelares que indiquen como deudor al fideicomisario.

Se devolverán sin diligenciar en virtud de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 17.801 y art. 14 y 15 de la Ley 24.441 con excepción de que la medida fuera decretada en una acción de fraude.

b) Oficios que soliciten la traba de medidas cautelares con prescindencia del titular registral.

Se inscribirá en forma provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801), haciéndole saber al Juez oficiante la inscripción del dominio fiduciario.

c) Oficios que soliciten la traba de medidas cautelares que indiquen como deudor al fiduciario se devolverán sin diligenciar conforme a lo dispuesto en el art. 14 y 15 de la Ley 24.441 con excepción que la medida sea decretada en una acción de fraude.

**25) OFICIOS QUE DECRETAN EMBARGOS INGRESADOS DURANTE EL LAPSO QUE MEDIA ENTRE LA MATERIALIZACION DE LA PUBLICIDAD PREVIA A LA SUBASTA Y LA PRESENTACION DE ESTA PARA SU REGISTRACION.**

Teniendo en cuenta los numerosos conflictos suscitados con motivo del ingreso de embargos en el lapso que media entre la realización del remate judicial y su inscripción, sin dejar de tener en cuenta que la subasta tiene una modalidad propia de publicidad.

El registrador deberá proceder de la siguiente manera:

a) Si en el oficio solicitando la inscripción de la subasta al nombre del adquirente se ruega también la cancelación de las medidas cautelares anteriores a la misma, con la individualización requerida para este tipo de cancelaciones, el registrador tomará razón de las mismas en forma definitiva.

b) Con respecto a las medidas cautelares registradas con posterioridad a la fecha del auto que decreta el remate, serán desplazadas de su posición registral por el titulo dominial resultante de la subasta conforme lo dispone el art. 564 del C.P.C.C.

**26) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DEL DOMINIO EN SUBASTA POR EL ACREEDOR EMBARGANTE. EXTENSION DEL EMBARGO POR CONFUSION.**

La situación jurídica dominial que se presenta cuando el acreedor embargante adquiere, en subasta llevada a cabo en los autos en que se ordenó el embargo, el dominio del bien sobre el cual se había anotado el gravamen.

Desde el punto de vista del derecho de fondo se ha operado una confusión que produce una cancelación automática de la medida cautelar (arts. 3187 y 3188 del Código Civil).

Que resulta gravoso complicar la tramitación destinada a la toma de razón del nuevo dominio, exigiendo como cuestión previa la cancelación de la medida.

La perfecta mención en el oficio del nuevo derecho que se pretende inscribir, de la existencia de la cancelación judicial firme del gravamen, encadenado con los antecedentes existentes en este Registro, posibilita calificar de oficio la situación jurídica de confusión operada sin lesionar el derecho de terceros.

En consecuencia, toda vez que se ruegue la toma de razón trasmisiva de dominio de un inmueble y el mismo se halle gravado con embargo trabado por el nuevo titular adquirente, desde los autos en los cuales adquirió el bien con posterioridad, se entenderá cancelada dicha anotación si de los asientos existentes y de las constancias del documento portante resulte en forma inequívoca la cancelación judicial firme de los gravámenes existentes a favor del adquirente.

Por ello el registrador deberá proceder de la siguiente forma: habida cuenta que la inscripción de la subasta genera el desplazamiento de los embargos ingresados al Registro, con posterioridad a la fecha del auto que la decreta, el registrador al anotar la subasta deberá notificar tal circunstancia a los juzgados intervinientes en las medidas cautelares desplazadas.

**27) OFICIOS QUE SOLICITEN LA INSCRIPCION DE EMBARGOS SOBRE CESIONES DE DERECHOS Y ACCIONES.**

Teniendo en cuenta que todo documento susceptible de registración real debe ajustarse, entre otros a los principios registrales de especialidad y determinación, no solo en un sentido conceptual sino también en lo que al plano técnico operativo se refiere.

a) En el caso de la Cesión de derechos y acciones tanto de carácter hereditario como en otros supuestos resulta evidente la imposibilidad de dar cumplimiento con los requisitos que concretan dichos principios, en razón precisamente de la indeterminación por su carácter de universalidad como consecuencia de la cual no resulta practicable precisar los derechos contenidos en las mismas comas por lo que tampoco resulta viable la anotación de embargos sobre estos derechos y acciones. Que extremados el análisis y sin caer en una postura casuística, existen supuestos en los cuales la carencia de soporte idóneo para la registración del embargo es total y absoluta. Dicho de otra manera esta registración es incompatible con la técnica del Folio Real, establecida en la Ley 17.801, por ser la registración de cesiones de derechos y acciones una registración personal.

En función, de sugerir soluciones adecuadas para la problemática planteada, advertimos la existencia de figuras procesales adecuadas para la obtención del fin buscado por el tercero acreedor, tales como la medida cautelar genérica o la inhibición general de bienes.

b) Se recuerda la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº2/95.

**28) OFICIOS QUE SOLICITAN LA TRABA DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE UN INMUEBLE EN EL CUAL ESTA CONSTITUIDO UN DERECHO DE HABITACION.**

No existe obstáculo legal alguno para que la medida sea anotada en forma definitiva, haciéndole saber al Juez oficiante de la medida la existencia del gravamen sobre el inmueble, porque el bien sobre el cual está constituido el derecho de uso establecido por el art. 2953 del Código Civil, es ejecutable por el acreedor del cónyuge deudor o de uno de los herederos pero el derecho de habitación del cónyuge supérstite o de los miembros de la familia señalados en el artículo citado más arriba es oponible al acreedor del cónyuge deudor o al acreedor de uno de los herederos, de ello se desprende que el acreedor debe respetar el derecho de habitación constituido sobre el inmueble de su deudor, que es inembargable.

**29) OFICIOS QUE SOLICITEN LA ANOTACION DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE UN INMUEBLE EN EL CUAL SE HALLA REGISTRADO UN BOLETO DE COMPRAVENTA.**

Habida cuenta de la imposibilidad de registrar los boletos de compraventa de inmuebles por no estar comprendidos en las disposiciones del artículo 2 inciso 1 de la Ley 17.801, como así también los numerosos boletos anotados en este Registro en años anteriores y las medidas cautelares que recaen sobre el inmueble todavía en el dominio del vendedor, se hace necesario anotar la medida cautelar en forma provisional, conforme al art. 9 inc. b) de la mencionada Ley, haciéndole saber al Juez oficiante de la existencia del antiguo boleto, puesto que si el mismo ha tenido acceso registral, el embargante posterior no puede pretender mejor derecho que el adquirente, pues lo cierto es que su prioridad surge de un asiento que al mismo tiempo le esta publicitando la situación jurídica que tiene el inmueble. Igual solución corresponde cuando el adquirente por boleto ha iniciado un juicio por escrituración y se ha anotado cualquier cautela que informe sobre el juicio (anotación de litis, prohibición de contratar, medida de no innovar).

**30) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE EMBARGOS QUE POSEEN ANOTADAS CLAUSULAS DE INEMBARGABILIDAD E INDISPONIBILIDAD CONTRACTUAL ESTABLECIDA POR LEYES ESPECIALES.**

Las anotaciones de estas cláusulas no impiden la posterior inscripción de embargos y otras medidas cautelares que quedarán condicionadas a la resolución de la situación jurídica que le dio origen.

En estos casos el registrador anotará la medida en forma provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801) haciendo saber al Juez oficiante la inembargabilidad registrada con anterioridad.

Se recuerda la plena vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº8/96.

**31) OFICIOS QUE SOLICITAN LA INSCRIPCION DE EMBARGOS SOBRE INMUEBLES AFECTADOS AL REGIMEN DE LA LEY 14.005.**

La Ley 14.005 señala los efectos sustantivos de la inscripción de promesas de venta constituidas conforme al ordenamiento indicado, a fin de salvaguardar los intereses de quienes como meros titulares de una promesa de venta no tienen constituido aún el derecho real de dominio a su favor.

Siendo de sumo interés resguardar los intereses de terceros registrales, como asimismo los del promisario, como lo dispone la mencionada Ley y siendo a la vez indispensable dejar sentado que dentro de la mecánica registral no existen bienes inembargables, ya que en definitiva lo que son, es inejecutable, por tanto será reservado a resolución judicial la procedencia de la cautela, siendo necesario delimitar los alcances registrales de dichas medidas (art. 2 inc. b) Ley 17.801):

Cuando ingresa un oficio en el supuesto que comentamos, el registrador debe calificar (art. 8 de la Ley 17.801), si el oficio contiene la expresa motivación de la medida o constancia relativa a la calificación por parte del Juez autorizante de los efectos del art. 6 inc. b) de la Ley 14.005, que permitan conocer y publicitar en forma indubitada los alcances de la anotación. Si le faltare tal requisito se inscribirá la medida en forma provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801) a fin de que en el plazo legal se confirme o se deje sin efecto la anotación respectiva.

**32) OFICIOS QUE TRABEN MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES TRANSFERIDOS COMO APORTES DE CAPITAL A UNA SOCIEDAD EN FORMACION – ART. 38 LEY 19.550.**

El art. 38 de la Ley 19.550 se aplica únicamente a los casos de transferencias inmobiliarias efectivamente realizadas a las sociedades en formación antes de la inscripción de las mismas en el Registro Público de Comercio.

Se deben distinguir dos situaciones:

a) Medida cautelar decretada contra el socio, anterior titular dominial del inmueble, se debe rechazar el documento en virtud de lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 17.801;

b) Medida cautelar decretada contra la sociedad, se debe anotar en forma provisional hasta tanto se registre la constitución definitiva de la misma;

c) Medida cautelar decretada contra la sociedad en formación se debe anotar en forma definitiva si especialmente en el oficio se mencionare la situación de formación de la sociedad.

**33) OFICIOS QUE ORDENAN MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES Y QUE AFECTAN A PERSONAS DISTINTAS DE LAS QUE SON TITULARES REGISTRALES.**

El art. 15 de la Ley 17.801 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. 2 de la Ley 17.801 y con la calificación de todo documento con vocación registral (art. 8 y 9), el principio de tracto sucesivo a su vez, está comprendido en uno 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 solo formal, y todo documento que pretenda ser registrado debe apoyarse en otro ya registrado, produciéndose el encadenamiento lógico previsto por el art. 15 de la Ley, llegándose de tal forma a la identidad entre el titular registral y la persona afectada por la medida cautelar.

En consecuencia el registrador deberá devolver sin diligenciar todo oficio en el que se ruegue la traba de una medida cautelar en el que se señala como titular dominial a una persona diferente de la que figura en el asiento registral del Folio Real correspondiente.

**34) OFICIOS QUE SOLICITEN EL LEVANTAMIENTO DE UNA MEDIDA CAUTELAR POR UN JUEZ DISTINTO DEL QUE TRABO LA MEDIDA QUE SE LEVANTA.**

Cabe plantearse como único problema en la registración del levantamiento, el supuesto de que este sea ordenado y ejecutado por un juzgado distinto del que trabo la medida que se levanta. En este caso, corresponde distinguir si del propio documento surge que la medida que se levanta fue trabada por otro Juzgado o no:

a) En el primer supuesto debe anotarse el levantamiento sin observación alguna;

b) En el segundo supuesto el documento debe ser rechazado. No decimos observado, pues en materia de levantamiento no corresponde la inscripción provisional ya que no hay posición registral que reservar.

No es necesario que en el documento se afirme expresamente que interviene un Juzgado distinto del que ordeno la traba; basta con que surja de él que la traba fue ordenada por otro juzgado pues eso implica la ponderación judicial de la circunstancia.

La razón de la situación que propiciamos es simplemente la de evitar un levantamiento por error. Si el Juzgado insistiera en la petición de levantamiento no obstante la advertencia registral debe tomarse razón.

Que esta Subdirección se encuentra facultada para interpretar y aplicar las normas legales en sede registral, de acuerdo con las atribuciones conferidas por el art. 37 del Decreto 306/69.

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**D I S P O N E**

1. Esta Disposición se aplicará a los documentos que ingresen al Registro a partir del día de la fecha.
2. NOTIFIQUESE, REGISTRESE.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº10/1996.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE