

VISTO:

La necesidad de contar con normas claras respecto a la anotación de embargos que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos, y

CONSIDERANDO:

Que el principio de legalidad, es aquel por el cual se impone que los documentos que pretendan su inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo exámen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección, dicho principio subyace en todo el articulado de la Ley 17.801.

Que dicho principio registral se relaciona estrechamente con los restantes principios registrales, tales como el de **inscripción** (cuando se establecen los documentos inscribibles y sus recaudos formales); **rogación** (al verificarse que la registración es requerida por alguna de las personas admitidas por la ley); **autenticidad** (cuando se exige que los documentos inscribibles revistan el carácter de auténticos); **determinación o especialidad** (en tanto debe calificarse la exacta individualización de los sujetos, derechos e inmuebles referidos en el documento); **prioridad** (cuando debe analizarse la inexistencia de inscripciones incompatibles o asignarle el grado que corresponda); y **tracto sucesivo** (en el momento en que se verifica el “perfecto encadenamiento del titular del derecho de dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones, o extinciones”, art. 15 Ley 17.801).

Que los registros de la propiedad se organizaron antes del dictado de la ley 17.801, realizando los asientos en libros por departamento en forma cronológica, por lo cual la individualización del inmueble debe hacerse indicando Departamento, Libro, Año y Número de Asiento. Que con la citada ley la organización de los registros de inmuebles se realiza en base al folio mediante el cual se asigna una matrícula a cada inmueble y en cada folio se llevan los movimientos registrales de sus propietarios, gravámenes, restricciones, etc. Que en consecuencia, para individualizar un inmueble es necesario indicar Departamento y número de Dominio o Matrícula Folio Real y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, pues en ninguno de los sistemas el registro se estructura a partir de la persona, no existe un folio personal a partir del cual se registren los inmuebles de un individuo.

Que ello ha impuesto en el orden local la necesidad de organizar sistemas de índices personales para determinar la ubicación en el registro de un bien de determinada persona,

constituyendo estos sistemas un medio auxiliar dentro del registro establecidos para una mejor administración proporcionando un servicio a quienes desconocen los datos de inscripción de un inmueble, pero es necesario aclarar que tiene sus limitaciones respecto de su certeza, actualización, conservación, etc.

Que el Embargo es una medida cautelar que afecta un inmueble o inmuebles previamente determinados e identificados con el correspondiente número de dominio o matrícula Folio Real y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Que faltando tal individualización en el oficio del registro de un inmueble o inmuebles a embargar, la solicitud de búsqueda por los índices que existen por orden alfabético, cronológico y manual, no puede otorgar al embargo prioridad registral, por cuanto no es un documento que en forma inmediata pueda generar una inscripción o anotación, por falta de determinación de la cosa sujeta a registro.

Que actualmente, en este Organismo se reciben oficios judiciales que conjuntamente ordenan que previa búsqueda de la existencia de inmuebles a nombre de determinada persona se traben embargo sobre los mismos, con lo cual se altera el principio de determinación o especialidad del bien o bienes a embargar, a la vez que puede ocasionar desfasajes entre los montos que se pretenden garantizar a través de la referida medida cautelar y los inmuebles que se afectan, pudiendo ocasionar serios daños y perjuicios en los casos en que, atento al tenor de la orden judicial y luego de la búsqueda exhaustiva, resulte que el particular sobre cuyos bienes se dirige la medida, sea titular de varios inmuebles, y el monto a garantizar de escaso o más reducido valor (Art 213 C.P.C.).

Que además actualmente este Organismo administrativo receptor de la orden, si bien se encuentra en una primera etapa de informatización a los fines de la agilización de los trámites inscriptorios y su adecuación al ritmo de los tiempos modernos, no cuenta hasta el momento con los medios técnicos adecuados para expedir tales informes en forma inmediata, ni tampoco para localizar los inmuebles a embargar solamente con la identificación catastral de los mismos, como consecuencia de lo cual, se debe efectuar la búsqueda de inmuebles en forma cronológica, alfabética y manual desde el año 1.957 a la fecha en todos los Departamentos de la Provincia de Catamarca para recién hacer efectiva la medida.

Que tales inconvenientes constituyen un obstáculo para poder rápidamente identificar los inmuebles y trabar embargos con el consiguiente riesgo de que, atento al cúmulo de ordenes judiciales del mismo tenor, no logren identificarse los inmuebles a embargar en el tiempo oportuno con el riesgo de que los mismos sean transferidos o pueda verse afectado el principio de prioridad registral.

Que estando empeñados en llevar a cabo una reforma integral del Registro, es el

momento para dictar las herramientas que aporten claridad en lo referente a las anotaciones de embargos, siendo ello más oportuno, urgente, legítimo y conveniente a los fines de que se avenge para el futuro toda ambigüedad que pueda eventualmente generar vacilaciones a la vez que se pueda cumplir con la anotación de embargo en sede registral en forma segura, eficaz y en el menor tiempo posible.

Por ello, en uso de las facultades que le confiere la Ley 17.801 y el art.54 de la Ley Provincial N° 3343.-

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y
DE MANDATOS
DISPONE:**

ARTICULO 1°: Los Oficios judiciales que ordenen la inscripción de embargo en el Registro de la Propiedad, deberán necesariamente contener la ubicación del inmueble, nombre, apellido y D.N.I. de su titular y número de dominio o matrícula de Folio Real y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos.-

ARTICULO 2°: En caso de que los oficios judiciales ordenen conjuntamente que previa búsqueda de inmuebles inscriptos a nombre de determinada persona se traben embargo sobre los bienes que se encontraren, se deberá contestar el oficio informando que este Organismo procederá a la búsqueda de los inmuebles, los que una vez detectados en nuestros libro índices serán informados al juzgado, pero, que ello no implica reserva de prioridad, en los términos del art. 19 de la ley 17.801 para la traba de embargo, cuya orden deberá dirigirse en el momento en que el juzgado reciba el informe de los dominios que se encuentran inscriptos a nombre del titular que se requiere.

ARTICULO 3°: Cuando se recibieren oficios judiciales donde se detalle titular de dominio, ubicación del inmueble y matrícula catastral, sin determinar número de dominio o matrícula de Folio Real e inscripción en este registro, se procederá en la forma indicada en el artículo anterior.

ARTICULO 4°: Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial conforme al artículo 54 de la Ley N° 3343.

ARTICULO 5°: Cumplido, ARCHIVESE.

DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 01/01

Dra. Alicia B. Gómez Flores de Silva Molina
Director
Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos
Catamarca