

VISTO:

La necesidad de uniformar criterios de registraci3n relativos a la anotaci3n de embargos; y

COSIDERANDO:

Que resulta necesario y conveniente el dictado de una disposici3n que contenga pautas claras y precisas para la calificaci3n y posterior anotaci3n de los oficios que ordenan la traba de embargos.

Que al igual que en la inscripci3n de documentos de constituci3n, transmisi3n, o modificaci3n de derechos reales, en los documentos en los que se ordena la anotaci3n de embargos resulta necesario cumplir con la especialidad o determinaci3n tanto de la medida que ha de anotarse, como as3 tambi3n del objeto por ella afectado - en nuestro caso el inmueble - y el alcance de dicho grav3men.

"Trat3ndose de medidas precautorias sobre inmuebles, debe individualizarse este con precisi3n, sin que ello signifique que deba describirse el inmueble con sus medidas, superficie y linderos, sino que debe indicarse la inscripci3n de dominio (matr3cula, tomo y folio, a3o y partido, seg3n los casos) y la designaci3n catastral. Adem3s, y en funci3n de la especialidad en la registraci3n, debe resultar claramente el fuero, la jurisdicci3n, el juzgado, la secretaria y los autos en los que se ha dispuesto la medida cautelar de que se trate. El asiento registral debe consignar tales circunstancias y, adem3s, en los embargos, la existencia o no de monto y, en caso afirmativo, la suma del mismo. No es necesario que se consigne el titular del asiento de dominio del inmueble objeto de la medida precautoria, pero si el no fuera quien figura como demandado en la car3tula del juicio, y nada se indicara al respecto en el documento, este debe ser observado. Distinto es el supuesto en que la medida precautoria se disponga "con prescindencia del titular registral", pues en este caso debe anotarse sea cual fuere el titular, aunque respetando las normas que referidas a la prioridad contiene la ley registral. Para decirlo en otras palabras: por m3s que la medida precautoria se disponga prescindiendo del titular registral, ella no puede llegar a enervar los efectos de las reservas de prioridad contenidas en la ley de fondo, de modo tal, que si al momento de trabarse la cautela hubiera una prioridad (certificaci3n o inscripci3n provisional) que la condiciona, y luego esa prioridad fuera efectivamente ocupada por el documento para el que se reserv3, la medida precautoria debe ser desplazada. Naturalmente en este caso debi3 haber sido inscripto en forma condicionada por imperio de lo dispuesto en el art3culo 18 de la ley 17801"

Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Felipe Pedro Villaro. 3ª edici3n actualizada. Editorial

Libros Jurídicos de Dante R. Scotti - Buenos Aires - 2003- página 166.

Que a los fines de mantener la vigencia del embargo corresponde solicitar su reinscripción, la que debe ser solicitada previo a que opere la caducidad del asiento registral si se pretende conservar su prioridad. Sin embargo, la solicitud de sucesivas reinscripciones con excesiva antelación al cumplimiento del plazo de caducidad genera confusiones en la forma de contar los plazos, por lo que no resulta conveniente su reinscripción en plazo de ciento ochenta días anteriores a su caducidad.

"La reinscripción de las medidas cautelares debe ser solicitada, naturalmente, antes de que el asiento caduque, pues de lo contrario ya no podrá hacerselo revivir..." Función Notarial. Derecho Registral Inmobiliario. Felipe Pedro Villaro. 1ª edición, Buenos Aires, Astrea, 2010, Pag. 336.

Que cuando se solicite la conversión del embargo preventivo oportunamente anotado en embargo ejecutivo u otro tipo de embargo se tomará razón de la conversión con la aclaración que deberá formularse al juzgado oficiante en relación a que dicha inscripción conserva, en cuanto al plazo de caducidad de su anotación, la fecha de su anotación original ya que no se trata de un nuevo embargo.

Que la 40º Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble se estableció: *"1º) Dichos plazos de caducidad en los supuestos de conversión de embargo preventivo en definitivo o ejecutivo debe contarse desde la anotación de la medida original. 2º) De lo resuelto en el apartado anterior, deberá dejarse constancia en la contestación del oficio pertinente (art. 28 ley 17801). 3º) No obstante ello ante la insistencia judicial se concederá nuevo plazo, con motivo de la reiteración contenida en el oficio, y bajo responsabilidad del oficiante..."*

Por ello, y de acuerdo a las facultades establecidas en la Ley Nacional N° 17.801; Ley Provincial N° 3343 y su modificatoria 4386;

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

ARTICULO I: DEJASE SIN EFECTO la DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 03/07 por las razones expuestas en los considerandos de la presente.

ARTICULO II: Los oficios en los que se solicite la anotación de embargos deberán contener: a) carátula y número del expediente, el juzgado y secretaria en que este tramita; b) tipo de embargo de que se trate; c) la existencia o no de monto, en caso afirmativo, la suma del mismo. En aquellas causas que por su naturaleza no se indique monto, el oficio judicial debe consignar expresamente SIN MONTO; d) número de Ficha Finca y año de inscripción o Matrícula de Folio Real, según

corresponda; e) la ubicación del inmueble y el padrón o matrícula catastral correspondiente; f) transcripción de la resolución judicial que dispone la anotación de la medida.

Si el titular del asiento de dominio del inmueble objeto de la medida, no fuera quien figura como demandado en la carátula del juicio, y nada se indicara al respecto en el documento, éste será inscripto en forma provisoria hasta tanto el Juzgado interviniente ratifique la medida. Cuando la medida se disponga "con prescindencia del titular registral, se anotará en forma definitiva sea cual fuere el mismo.

En todos los casos que faltasen algunos de los requisitos citados, el embargo se anotará en forma provisoria por 180 días, a los fines que el Juzgado actuante cumpla con las observaciones formuladas.

ARTICULO III: Los oficios judiciales que ordenen anotar embargos sobre todos los bienes inmuebles de determinada persona en los que se omita el número de inscripción (Dominio y Año-Matricula de Folio Real), se anotarán en forma provisoria en todos los inmuebles que se encontrasen; haciéndole saber al Juzgado de origen del resultado de la misma, el que a su vez deberá remitir oficio con todos los datos de inscripción aportados por este organismo y determinar si se procede a la inscripción definitiva de todos los bienes o de algunos.

El libro índice de embargos para búsquedas, que tiene habilitado la División Gravámenes, será de consulta obligatoria previa por parte de la división que tiene a su cargo la expedición de los certificados exigidos para actos escriturarios por el art. 23 Ley 17.801 .

ARTICULO IV: Serán devueltos sin anotar los oficios que no estén firmados o no se les hubiere colocado los sellos del funcionario firmante y del Tribunal. Cuando estuvieren firmados pero faltare alguno de los sellos y en el oficio se hubiere consignado la identificación del tribunal actuante, el documento será registrado provisoriamente hasta tanto se subsane la falta.

ARTICULO V: En los supuestos de conversión de embargo preventivo en definitivo, ejecutorio o ejecutivo, el plazo de caducidad se contara desde la fecha de la traba de la medida original. Si el embargo preventivo está por caducar se conservará el mismo emplazamiento registral solamente si además se solicitara la re-inscripción de la medida.

ARTICULO VI: Se producirá la reinscripción de embargos cuando la orden judicial respectiva ingrese al Registro antes de producirse el vencimiento de la medida que se pretende reinscribir. Si la presentación fuere extemporánea, generará una nueva anotación con prioridad a partir de su ingreso. La reinscripción de los embargos deberá solicitarse observándose los mismos recaudos exigidos para el registro originario, consignándose además, el número de foja y fecha de su anotación, de manera tal que permita la perfecta individualización de la medida cuya reinscripción se solicita. Las reinscripciones podrán solicitarse solo seis (6) meses antes del cumplimiento del plazo previsto en el artículo 37 inciso b) de la Ley Nacional 17.801.

ARTICULO VII: El levantamiento de las medidas cautelares se efectuará por documento que contenga los mismos requisitos que los establecidos para su anotación, además del número y fecha del asiento, debiendo coincidir los autos en los que se dispuso la anotación con aquellos en los que se ordenó el levantamiento, así como el Juzgado, fuero y secretaría. Si no existiere esa coincidencia deberá hacerse constar la causa legal que motiva el levantamiento del embargo por un Juzgado distinto al que ordeno la traba.

ARTICULO VIII: En las escrituras públicas por las que se transmitan o constituyan derechos reales podrá solicitarse la cancelación de hipotecas u otros gravámenes y el levantamiento de medidas precautorias dispuestos judicialmente, siempre que, además de los recaudos de estilo, se transcriba en la escritura el oficio de cancelación suscripto por el tribunal - con todos los recaudos exigidos por las disposiciones técnicas registrales correspondientes -. El registrador interviniente practicará el asiento cancelatorio relacionando el documento notarial y – cuando corresponda - el auto o resolución judicial respectiva. En este supuesto, deberá efectuarse por parte del notario interviniente, la expresa rogación del levantamiento o cancelación de que se trate, sin necesidad de acompañar oficio judicial.

ARTICULO IX: Regístrese, Publíquese en el Boletín Oficial. Notifíquese al personal del Organismo, Cumplido, Archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 03/10

Dra. María Fernanda Rosales Andreotti
Directora
Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos
Catamarca