

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

SAN LUIS, 7 de diciembre de 2.016

VISTO:

La Ley Nacional N° 17.801, el Decreto N° 2080/80, la Ley Provincial N° V-0828-2012, la Ley Provincial N° VI-0150-2013, la Resolución N° 5/1979, las Disposiciones Técnico Registrales N°6-DGRPI-1985, N° 11/1990, N° 007-DPRPI-2002, N° 001-ORPI-2006, N° 005-ORPI-2006, N° 006-ORPI-2006, N° 2-D.G.R.P.I.-2014, la Ley Nacional N° 22.172 y Ley Provincial N° IV-0091-2004; y,

CONSIDERANDO:

Que a fin de brindar seguridad jurídica a terceros y establecer criterios jurídico- registrales de trabajo para el personal interno, resulta imprescindible regular los requisitos que deben contener los documentos de origen judicial mediante los que se solicita la toma de razón o levantamiento de medidas cautelares;

Que al momento de calificar oficios judiciales, la tarea del registrador resulta difícil y confusa en virtud de que existen disposiciones que tratan solo algunos aspectos referidos a la registración de medidas cautelares, siendo ésta normativa dispersa, ambigua y contradictoria en algunos casos;

Que, por otro lado, en la práctica registral y judicial de esta jurisdicción, existen distintos criterios respecto del plazo a partir del cual comienza a contarse la caducidad de la medidas cautelares conforme lo establece el artículo 37 de la ley 17.801;

Que respecto a la incidencia de la ampliación del monto del embargo sobre el plazo de caducidad del asiento registral la Corte Suprema de Justicia en autos "*ROMERO, Guillermo C/ Provincia de Santa Fe*"- [06-08-85]- Fallos 39: 317 y ED 117-414; ha dicho: "...*debe acordarse autonomía a la ampliación, considerándola como la traba de un nuevo embargo...*";

Que también es necesario establecer el criterio a aplicar en los supuestos de reinscripción, sustitución, ampliación, conversión y/o transformación e inscripción definitiva de medidas cautelares;

Que la medida cautelar de no innovar ha sido conceptualizada por el doctrinario Lino Enrique Palacios como: "...*la medida en*

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

*cuya virtud **se ordena a una de las partes** que se abstenga de alterar, mientras dure el proceso, la situación de hecho o de derecho existente en un momento determinado.”* Y por su parte el registralista Felipe P. Villaró sostiene que la medida de no innovar debe ser tratada como todas las medidas cautelares, sin distinción alguna, concepto receptado y recomendado en diversas Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, (VI Reunión Nacional de Directores, -Mendoza 1969);

Que es facultad de este Registro disponer el “*resguardo administrativo*” de los documentos cuyo proceso de registración se encuentra paralizado por una orden judicial, con el alcance y en los términos de lo establecido en los artículos 39 de la Ley 17.801 y 48 de la Ley V-828-2012;

Que resulta necesario definir el tratamiento registral que se imprimirá a la comunicación de la existencia de juicio de prescripción adquisitiva en virtud de lo establecido por el artículo 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia;

Que la inscripción del auto que decreta la subasta implica una contribución a la seguridad del tráfico jurídico, dado que anuncia y previene a los terceros acerca de la situación de desapoderamiento en que se encuentra un propietario con relación a determinado inmueble que habrá de ser subastado, según doctrina registral del Doctor Felipe P. Villaró;

Por ello y en uso de sus atribuciones;

**LA JEFE DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE:**

REQUISITOS GENERALES

ARTICULO 1º: Para obtener la anotación en este Registro de cualquier medida cautelar o su levantamiento, el documento inscribible deberá reunir los siguientes recaudos:

- a) Número y fecha del oficio.
- b) Indicación del juzgado oficiante, fuero y circunscripción a la que pertenece, firma, y sello del autorizante y del juzgado

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

-esto último para el caso de que el documento ingrese en formato papel-.

c) Autos en los que se hubiese dispuesto la medida cautelar, citando la carátula completa y número del expediente.

d) Para el caso de que el único firmante del oficio fuera el Secretario del juzgado, deberá transcribirse la parte pertinente del proveído que ordena la medida.

e) Determinar la medida cautelar ordenada, debiendo coincidir en su naturaleza y extensión, con la resolución judicial que la dispone, como asimismo con la orden de libramiento del oficio respectivo.

f) En caso que se disponga el levantamiento de una medida cautelar deberá consignar expresa y claramente la medida a levantar y los datos de inscripción de la misma.

g) Consignar las personas autorizadas para el diligenciamiento.

h) En caso de documentos formato papel, las enmiendas, raspaduras, entrelíneas, y testados, deberán ser salvados por el autorizante antes de su firma y sello.

i) El oficio judicial ingresado en formato papel deberá ser presentado en dos ejemplares originales.-

MEDIDAS CAUTELARES SOBRE INMUEBLES

ARTICULO 2°: Los oficios judiciales que ordenen la traba de medidas cautelares sobre inmuebles, deberán cumplir con los siguientes recaudos:

a) Designación correcta y completa de la inscripción dominial del inmueble objeto de la medida, esto es: número de matrícula y/o tomo, ley en caso de corresponder, departamento, folio y número.

b) Si en la inscripción de dominio consignada estuviese registrado más de un inmueble, deberá aclararse cuál de ellos queda afectado por la medida cautelar, y a tal fin se deberá indicar parcela, manzana, superficie y plano; si este

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

último no existiere, se deberá individualizar el inmueble según título. Si la medida precautoria ordenada recae sobre la totalidad de los bienes inmuebles registrados en una inscripción de dominio, deberá constar expresamente en el documento.

c) Cuando de la carátula de autos no surgiera el carácter de demandado del titular registral, deberá aclararse en el documento el nombre del titular registral contra quien se pretende trabar la medida cautelar o bien que dicha medida se ha ordenado sobre el inmueble independientemente de su titular.

d) En caso de que el inmueble sobre el que se ha ordenado la medida precautoria se encontrara en condominio y de la carátula de autos no surgiera el carácter de demandado de todos los condóminos, deberá aclararse en el mismo documento si la medida habrá de recaer sobre el derecho indiviso de alguno de ellos o sobre todo el inmueble.

f) En caso de embargos deberá indicarse el monto del mismo. Cuando por su naturaleza dicha medida deba trabarse sin monto, el oficio judicial deberá consignarlo expresamente. En el supuesto de ampliación o reducción del monto del embargo se deberá indicar solamente el valor por el que se amplía o reduce la medida.

g) En los casos de ampliación, conversión, sustitución, reinscripción y aclaración de medidas cautelares se deberá indicar además de la inscripción dominial, los datos de la anotación de la medida originaria.-

INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

ARTICULO 3°: Los oficios judiciales que ordenen la traba de una inhibición general de bienes, deberán cumplir con los siguientes recaudos:

a) Persona humana:

1.- Apellido y nombre completo de la persona a inhibir, sin iniciales, abreviaturas ni siglas. Para el caso de nombre extranjero o de dificultosa determinación, en el documento deberá aclararse cuál es el nombre y cuál es el apellido, entendiéndose para el caso de duda que el consignado en primer término es el apellido.

2.- Tipo y número de documento de identidad, en caso de extranjeros sin documento de identidad nacional, deberá consignarse el número de pasaporte.

3.- Domicilio completo.

b) Persona jurídica:

1.- Razón o denominación social completa.

2.- Tipo social que ostentare, en caso de corresponder.

3.- Código Único de Identificación Tributaria (C.U.I.T.).

4.- Datos de inscripción en el Registro Público si correspondiere.

5.- Domicilio completo.-

CADUCIDAD

ARTICULO 4°: La totalidad de las medidas cautelares caducan de pleno derecho a los cinco años contados desde su toma de razón, salvo que se reinscribieren por orden del juez que entendió en el proceso antes del vencimiento del plazo y dentro de los seis meses anteriores a su caducidad.-

ARTICULO 5°: Queda exceptuada de lo establecido en el artículo precedente la medida cautelar de inhibición general de bienes ordenada en el marco de los procesos de concursos, quiebras, incapacidad, restricción a la capacidad, inhabilitación (artículo 48 y siguientes del Código Civil y Comercial de la

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

Nación, y artículo 12 del Código Penal), la que mantendrá su vigencia hasta tanto sea cancelada por oficio judicial.-

AMPLIACIÓN, SUSTITUCIÓN, CONVERSIÓN Y/O TRANSFORMACIÓN DE EMBARGOS

ARTICULO 6°: La solicitud de ampliación del monto del embargo recibirá el tratamiento registral de una nueva medida cautelar, al efecto de la aplicación del principio de prioridad y del cómputo del plazo de caducidad. Si el embargo original se encontrare caduco la solicitud de ampliación, deberá bastarse a si misma dando cumplimiento a los artículos 1º, 2º y 3º de la presente.-

ARTICULO 7°: En la inscripción de la ampliación de monto de un embargo respecto de un inmueble que se hubiese transferido al momento del ingreso de la solicitud de ampliación, deberá distinguirse:

- a) Si la medida original se encuentra vigente y en el oficio no se merite al nuevo titular será anotado en forma provisoria con reserva de prioridad por 180 días, hasta tanto se reiterase la solicitud ordenando la traba sobre el actual titular registral.
- b) Si la medida original se encuentra caduca, dicha solicitud será rechazada por haberse transferido el inmueble.-

ARTICULO 8°: En caso en que el inmueble reconociese ampliación/es de embargo/s inscrita/s, el documento judicial que dispusiese el levantamiento del embargo deberá denunciar la/s inscripción/es de cada una de ellas. De lo contrario el Registro cancelará solamente lo expresamente solicitado.-

ARTÍCULO 9°: En el supuesto de sustitución de inmueble afectado por una medida cautelar el Registro cancelará la misma en el inmueble originario y la trabaré en el inmueble sustituto

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

dándole el tratamiento registral de una nueva medida cautelar al efecto de la aplicación del principio de prioridad y rango y del cómputo del plazo de caducidad.-

ARTÍCULO 10: La conversión y/o transformación de embargos no modifican su plazo de caducidad, el que deberá ser computado desde la toma de razón originaria. Si el embargo que se pretende convertir y/o transformar estuviese por caducar, sólo conservará su emplazamiento registral si se solicita la reinscripción de la medida.-

ARTÍCULO 11: : Si el oficio que ordena la reinscripción, conversión y/o transformación de las medidas cautelares ingresare a éste Registro una vez transcurrido el plazo de caducidad, se calificará como una nueva medida y deberá ser anotada o rechazada según corresponda.-

ARTICULO 12: Si se solicitase reinscripción, conversión y/o transformación de una medida vigente por un monto mayor a la traba original o se requiriese reinscripción de la medida y ampliación de su monto, se reinscribirá la medida por el monto original y se trabará nuevo embargo por la ampliación, quedando registralmente vigente 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.-

LEVANTAMIENTO

ARTICULO 13: Todo documento en que se disponga el levantamiento de una medida cautelar deberá cumplir los recaudos previstos en el artículo 1º de la presente y ser ordenada por el mismo juzgado y en los mismos autos en que se hubiese dispuesto su anotación. Si no existiese esa coincidencia, corresponderá indicar la causa legal que lo justifica.-

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

ARTICULO 14: En el supuesto de levantamiento de medidas cautelares sobre inmuebles se deberá consignar en forma correcta y completa la inscripción dominial del inmueble, además de los datos de inscripción de la misma.-

ARTÍCULO 15: Para el levantamiento parcial de medidas cautelares sobre inmuebles, se deberá individualizar el o los inmuebles que quedan liberados indicando parcela, plano, superficie e inscripción dominial.-

ARTÍCULO 16: Para el levantamiento de medidas cautelares sobre personas humanas, deberá consignar el apellido y nombre completos, tipo y número de documento de identidad -los que deberán ser idénticos a los consignados en el oficio por el que se trabó la medida-, y los datos de inscripción de la medida.
Para el levantamiento de medidas cautelares sobre personas jurídicas, deberá consignar razón o denominación social completa, tipo social que ostenta, en caso de corresponder, Código Único de Identificación Tributaria (C.U.I.T.)– para las que hubiesen sido inhibidas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente-, y los datos de inscripción de la medida.-

ARTÍCULO 17: El levantamiento de los embargos e inhibiciones “*al solo efecto de escriturar*” se practicará siempre que en el documento respectivo se consigne:

- a) Apellido y nombre completos, registro notarial y domicilio del escribano que intervendrá.
- b) Apellido y nombre completos, tipo y número de documento y domicilio de la/s persona/s a favor de quien/es habrá de realizarse la transferencia.
- c) Clase de acto a inscribirse.
- d) Inscripción y fecha del asiento de embargo o inhibición que se levante.

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

e) Determinación precisa del inmueble respecto del cual se realizará la transferencia, indicando ubicación, manzana, parcela, plano, superficie e inscripción dominial.

En el caso de los embargos, la inscripción del documento para cuya autorización se dispuso el levantamiento, importará el levantamiento definitivo de esa medida.

En el caso de la inhibición, continuará vigente luego de inscripto el documento, salvo que la resolución judicial disponga su extinción.

El oficio que ordene el levantamiento de los embargos e inhibiciones “*al solo efecto de inscribir*” un testimonio judicial en trámite, deberá cumplir con lo requerido en los incisos b), c), d) y e) del presente artículo.-

ANOTACIÓN DE LITIS EN EL PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

ARTÍCULO 18: En los procesos de prescripción adquisitiva se tomará razón como medida cautelar de “*anotación de litis*” la notificación de la existencia del juicio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El oficio que dispone la medida deberá cumplir los siguientes recaudos:

a) Dar cumplimiento con el artículo 1º de la presente Disposición Técnico Registral.

b) Designar de manera correcta y completa la inscripción dominial del/los inmueble/s, esto es: número de matrícula y/o tomo, ley en caso de corresponder, departamento, folio y número.

c) Indicar los datos de individualización del inmueble, esto es: ubicación, designación conforme al plano de mensura confeccionado al efecto -parcela y manzana-, superficie y número del plano;

d) Acompañar copia simple del plano para prescripción adquisitiva.-

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

PROHIBICIÓN DE INSCRIBIR

ARTÍCULO 19: Cuando se ordene la paralización del procedimiento inscriptorio mediante la medida cautelar innovativa de “*prohibición de inscribir*” se anotará la misma según corresponda independientemente del sistema de prioridades de la Ley Nacional N° 17.801 aun cuando el título hubiere sido autorizado e ingresado en los plazos correspondientes.-

ARTÍCULO 20: El oficio que ordena la medida deberá dar cumplimiento con los recaudos generales exigidos por la presente Disposición Técnico Registral y además deberá individualizar el documento cuya inscripción se prohíbe, indicando: escribano autorizante, acto jurídico, número de certificado y/o cualquier otro dato que permita identificar con exactitud dicho título.-

ARTÍCULO 21: La paralización del proceso inscriptorio implicará la suspensión de la calificación y registración del título, el que será colocado en “*resguardo administrativo*” conservando la prioridad originada por el ingreso del documento al registro a la espera de lo que disponga el órgano judicial pertinente.-

PROHIBICIÓN DE INNOVAR

ARTÍCULO 22: La medida cautelar de Prohibición de Innovar recibirá el mismo tratamiento registral que el resto de las medidas cautelares, sin distinción alguna en cuanto al sistema de prioridades regulado por la Ley 17.801.-

ARTÍCULO 23: Trabada la medida y solicitado un certificado de dominio, el mismo será expedido como informe haciéndose saber la existencia de la medida de Prohibición de Innovar.-

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

ARTÍCULO 24: Si con posterioridad a la anotación de la medida, ingresare para su inscripción con prioridad directa, un título por el que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, el mismo será devuelto con reserva de prioridad por el plazo de 180 días, al efecto de mantener la prioridad protegiendo su posición registral.-

ARTÍCULO 25: Si con posterioridad ingresaren medidas cautelares dispuestas por otros juzgados deberán ser anotadas de manera definitiva o provisional, según corresponda, haciéndose saber la existencia de la Prohibición de Innovar.-

OFICIOS PROVENIENTES DE EXTRAÑA JURISDICCIÓN- LEY N° 22.172

ARTÍCULO 26: Los oficios librados en extraña jurisdicción, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Provincial N° IV-091-2004 y por la presente.-

ARTÍCULO 27: A fin de tomar razón en forma definitiva del documento deberá acompañarse el expediente judicial provincial y el Oficio Ley 22.172.-

SUBASTA DE INMUEBLES

ARTÍCULO 28: Se tomará razón como nota marginal, sin plazo de caducidad, de los oficio judiciales por los que se ordene la anotación del auto que decreta la subasta, la anotación de la comunicación de la fecha de la misma y el auto que aprueba la subasta ordenando la publicidad de la persona que resultó adquirente, salvo que la orden judicial expresamente lo encuadre como medida cautelar genérica.
Las mencionadas notas marginales, deberán ser informadas al juez oficiante que con posterioridad ordene la traba de una medida cautelar.

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

La solicitud de certificados de dominio posteriores a las anotaciones a que refiere el primer apartado del presente artículo, serán expedidas como informes haciendo constar la existencia de dicha/s anotación/es.

Si con posterioridad a la/s anotación/es referidas, ingresare para su inscripción un título con *prioridad directa* por el que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, el mismo será devuelto sin reserva de prioridad.

Si con posterioridad a la expedición de un certificado y encontrándose este vigente, ingresare para su toma de razón alguna de las medidas mencionadas en el primer apartado, se procederá a su anotación comunicando al juez la situación registral del inmueble.-

ARTÍCULO 29: Con la solicitud de inscripción de la subasta a nombre del adquirente, deberá acompañarse la cancelación de las medidas cautelares anteriores a la fecha del acta de remate. Las medidas cautelares registradas con posterioridad a la fecha del acta de remate, serán desplazadas de su posición registral por el título dominial resultante de la subasta, comunicándose la variación a los jueces respectivos, con indicación del fuero, juzgado y juicio en el que la subasta se realizó, de lo que se dejará constancia en el folio respectivo.-

CAUSALES DE RECHAZO

ARTÍCULO 30: Serán devueltos los oficios que ordenen la traba o el levantamiento de medidas cautelares, en los siguientes casos:

- a) Cuando consignen en forma incompleta o incorrecta la inscripción de dominio del inmueble que se pretende afectar.
- b) Cuando carezcan de la firma del Juez o del Secretario del juzgado según corresponda.

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-

- c) Cuando el levantamiento de una medida cautelar sea ordenado por un juzgado distinto del que ordenó la traba de la medida y no se exprese la causa legal que lo motiva.
- d) Cuando tengan por objeto afectar el cincuenta por ciento (50%) del cónyuge no titular;
- e) Cuando ordenen afectar el derecho real de hipoteca, servidumbre, anticresis, uso y habitación.
- f) Cuando tengan por objeto afectar derechos y acciones.
- g) Cuando se dispongan inhibiciones voluntarias.
- h) En el caso de la medida de inhibición general de bienes: respecto de las personas humanas cuando no consignen el nombre y apellido completos del inhibido; respecto de las personas jurídicas cuando no consignen la razón o denominación social completa y el tipo social que ostentare, en caso de corresponder.

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 31: Derogar la Resolución N° 5/1979 y las Disposiciones Técnico Registrales N°6-DGRPI-1985, N° 11/1990, N° 007 DPRPI-2002, N° 001-ORPI-2006, N° 005-ORPI-2006, N° 006-ORPI-2006 y toda otra normativa registral que se oponga a la presente.-

ARTÍCULO 32: Comunicar a las áreas respectivas de ésta D.G.R.P.I.-

ARTICULO 33: Notifíquese al Ministerio de Gobierno, Justicia, Culto y Transporte, al Superior Tribunal de Justicia, a los Colegios Profesionales.-

ARTICULO 34: Protocolícese, publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.-

Cde: DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 3- D.G.R.P.I.-2.016.-