



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

VII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Rosario, 27 al 30 de octubre de 1970

PUNTO I DEL TEMARIO

Visto el contenido, fin y efectos registrales de las cláusulas de inembargabilidad que contienen leyes nacionales o locales, y

CONSIDERANDO

Que dichas normas apuntan evidentemente a proteger o tutelar el bien ocupado o destinado a vivienda por el titular adquirente; mas en forma alguna, dichas leyes pueden regular el derecho de los terceros acreedores de los aludidos titulares;

Que de tal manera se disponen medidas de cautela, las que por sí solas no traen aparejada ejecución, sino que se destinan a preservar el grado o prelación que en su momento, al cesar los efectos de las aludidas cláusulas, habrá de corresponder a sus derechos creditorios o legítimas expectativas;

Que por tanto distinta es la inembargabilidad de la inejecutabilidad, lo cual se pone de manifiesto en figuras analógicas como la prevista en el art. 38 de la ley 14.394;

Que sostener lo contrario importaría el rechazo liso y llano en los Registros de tales anotaciones, lo cual situaría en franca indefensión en caso de venta por su titular; a quienes en tiempo y forma acudieron a la tutela jurisdiccional;

Es evidente que el rechazo puro y simple de las medidas cautelares sobre bienes comprendidos en esa situación, trae como consecuencia la pérdida de la prioridad de los derechos que son origen de las mismas, llegándose a la irritante consecuencia de que un embargante que anote su medida en forma inmediata a la desafectación obtendría una situación de privilegio, con relación a todos aquellos que lo hubieran intentado sin éxito durante el período de afectación.

Por ello entendemos que, sin desnaturalizar el espíritu de las normas señaladas, y conciliando las mismas con el interés de los terceros acreedores, las medidas precautorias deben ser acogidas y anotadas, quedando las mismas condicionadas en su efectividad a la eventual desafectación del inmueble, momento en el cual cobrarán virtualidad en el orden de prioridad que les corresponda.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que para los casos en que los Registros procesen medidas de cautela, es necesario que las mismas sean asentadas conforme el procedimiento previsto en el art. 18, inc. b) de la ley N° 17.801 toda vez que el carácter “condicionado” que allí se prevé, consulta los intereses tutelados y el procedimiento adecuado para debido conocimiento de quienes acuden a los Registros precisamente en busca de la “noticia” sobre el estado jurídico de los bienes;

Que concordante con estas conclusiones se previó la registración de las aludidas cláusulas de inembargabilidad y de las medidas cautelares, relativas en forma condicionada, en anteriores pronunciamientos de los Directores de Registros (ver Tema I, IV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, Córdoba, 1967);

Por ello,

LA VII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD,

RECOMIENDA:

Toda vez que se ruegue anotación preventiva de embargo respecto de bienes afectados por cláusulas de inembargabilidad, se conferirá a los mandatos judiciales respectivos, el tratamiento previsto para las inscripciones condicionadas en la ley N° 17.801 (art. 18, inc. b]).