

## **VI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**

Posadas, Misiones, 18 al 21 de junio de 1986

### TEMA III

#### LAS MEDIDAS CAUTELARES Y EL BLOQUEO REGISTRAL

La Comisión N° III: Tema Medidas cautelares y boqueo registral, somete a este Plenario, el siguiente Proyecto de Despacho:

1. Las medidas cautelares, en cuanto accesorias de un Proceso de carácter principal, apuntan básicamente a asegurar la seriedad y eficiencia de la función jurisdiccional.

2. Como consecuencia derivada de la expedición de un certificado, toda medida cautelar que ingrese durante el plazo de la reserva de prioridad o bloqueo registral, debe anotarse en forma condicional, advirtiéndose de ello, al órgano jurisdiccional, mediante notificación fehaciente. (Doctrina del art. 18 de la ley 17801.)

3. La reserva de prioridad se pierde por el vencimiento del plazo de la certificación no utilizada. También cuando ésta es empleada, para un acto distinto al que fue requerido, salvo el supuesto que el acto a instrumentarse incidiera en mejor cuantía en el patrimonio del disponente, o por un registro notarial diferente para el que fue solicitado.

A su vez la prioridad indirecta se pierde por vía de consecuencia al extinguirse la reserva y en forma directa si el documento ingresara vencido el plazo legal. (Doctrina del art. 5° de la ley 17801.)

4. La comunicación del art. 3° al escribano y/o al futuro adquirente de la medida cautelar decretada o anotada condicionalmente, no hace perder la reserva de prioridad.

5. El juez en ejercicio de su poder cautelar genérico, puede ordenar durante el período comprendido entre la expedición del certificado y la instrumentación del acto, medidas precautorias dirigidas al notario, las que notificadas en debida forma paralizan los efectos de la reserva de prioridad. En cambio una vez autorizado en documento no se puede paralizar sus efectos, carece del validez la notificación del letrado.

6. El embargo ejecutorio no es una medida cautelar, sino un acto jurisdiccional de desapoderamiento.

7. Existiendo un embargo preventivo, ya sea *stricto sensu* o ejecutivo, puede disponerse del bien con los recaudos del art. 1174 del Código Civil.

8. Existiendo un embargo ejecutivo el titular dominial del bien no puede disponer del mismo salvo autorización judicial.

9. En consecuencia en la etapa procesal correspondiente debe transformarse a pedido de parte o del oficio, según el caso, el embargo preventivo en ejecutivo e inscribirse para su oponibilidad a terceros.

Por ello y teniendo en cuenta su distinta naturaleza y efectos los jueces al oficiar la anotación del embargo a los Registros de la Propiedad expresarán de qué clase de embargos se trata.

10. El monto del embargo es un elemento esencial para cumplir con el principio de especialidad. Su emisión desnaturaliza la medida y la finalidad buscada.

El embargo sin monto decretado como medida cautelar en los procesos en que se persigue a la cosa, produce los mismos efectos que la anotación de litis.

11. En el embargo, el monto oponible es el inscripto y publicitado.

Disidencia Falbo.

12. Nada obsta a que se provea e inscriba un embargo con cláusula de reajuste no siendo necesario una norma expresa para ello.

Disidencia doctor García Coni.

13. El embargo con cláusula de reajuste, debe ser inscripto con indicación del índice base de actualización a utilizar, a fin de lograr oponibilidad frente a terceros.

Disidencia: doctores Sinner; Iapalucci y doctora Antonini (Reg. Gral. Sta. Fe) doctora Baldini; Moreno; doctora Diez (Salta).

14. Conforme los términos de la cláusula de asunción del embargo el adquirente puede obligarse a:

a) Sólo por el monto inscripto y publicitado. (Nominal o con cláusula de reajuste).

b) Por el crédito del expediente judicial hasta el valor de la cosa.

c) Por el crédito del expediente judicial sin límite.

Cualquiera sea la fórmula adoptada, ella es responsabilidad exclusiva de las partes.

15. Los bienes registrables sólo pueden embargarse en los registros respectivos. Fuera de ellos, el único embargo que cabe es sobre el precio.

16. Es admisible la coexistencia del embargo sobre la cosa, condicionado al bloqueo, con el embargo sobre el precio antes de la escrituración del acto.

17. El embargo sobre el precio, no interrumpe la reserva de prioridad, pues el acto se otorga y autoriza reteniendo el notario parte del precio, hasta el monto indicado, si lo hubiere.

18. El instrumento que contenga la orden al notario trabando la medida cautelar sobre el precio, debe ser un oficio firmado por la autoridad judicial. La Cédula de Notificación firmada por letrado, dirigida al comprador y al notario carece de validez.

La notificación por cédula dirigida al notario, para que se abstenga de realizar el acto, carece de validez.

19. La inhibición general de bienes tendrá distintos efectos según el tipo de juicios en que fue decretada.

En los procesos de insania, inhabilitación, concursos o quiebras, la inhibición se decreta para proteger el patrimonio.

20. En los restantes procesos limita la libre disponibilidad de los bienes. En estos casos su naturaleza es la de un embargo genérico, y por lo tanto debe reunir los requisitos del mismo.

La inhibición general de bienes tiene prioridad de acuerdo con las normas del derecho registral, y para hacerla efectiva, es imprescindible la determinación de su monto.

21. La anotación de litis, es una medida cautelar que persigue a la cosa y no a su valor. Su toma de razón genera prioridad.

22. Además, tal anotación preventiva de litis que tuviere acceso al Registro, tiene por objeto publicitar el litigio a los efectos de que los terceros interesados no puedan ampararse en la presunción de buena fe que tienen a su favor.

23. Se le aplica el plazo común de caducidad de las demás medidas cautelares con independencia de su continuidad en el proceso lo que no obsta a la necesidad de su reinscripción.

24. La prohibición de innovar tiene el mismo tratamiento registral que las demás medidas precautorias.

No paraliza la actividad registral, no afecta la reserva de prioridad indirecta, y no impide la expedición de nuevos certificados.

#### RECOMENDACIONES

#### EL VI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

#### RECOMIENDA:

*I.* A los fines de la caducidad de la registración de las inhibiciones, debe distinguirse aquellos que resulten de juicios de insania, inhabilitación, concurso o quiebra, respecto de los cuales, por su naturaleza, no resultan de aplicación las normas de caducidad aplicables a las medidas cautelares en general, y en consecuencia su toma de razón se mantiene en tanto no se ordene judicialmente su cancelación.

*II.* Atento el carácter declarativo y no convalidante de nuestro sistema registral, no correspondería la anotación en los Registros de la medida de no innovar. Por cuanto ésta se dirige a los hechos y no al derecho.

*III.* En consideración a lo expuesto sobre los alcances y efectos que en sede registral tiene la medida de no innovar, resulta oportuno reafirmar las conclusiones a que arribó la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, Mendoza 1969 (Despacho N° 7, Recomendación N° 2).

*IV.* Que en las futuras reformas que se realicen a los códigos procesales se tenga en cuenta una modificación integral en materia de medidas cautelares, con una óptica interdisciplinaria a fin de armonizar los intereses de los acreedores, los titulares dominiales y terceros adquirentes con lo que se dinamizará el tráfico jurídico.

*V.* Implementar una adecuada publicidad del estado civil y capacidad de las personas, a través de certificaciones acordes con el resto del sistema registral argentino.

En disidencia, doctor García Coni.

*VI.* Implementar un sistema que posibilite la concentración de la información en materia de inhibición para que pueda ser publicitada simultáneamente en todo el territorio de la Nación.

En el mismo sentido y teniendo en cuenta los adelantos que nos brinda la informática, resultaría altamente positivo que juntamente con el sistema referido en el párrafo anterior se implemente un índice de titularidades.

VII. Es conveniente que los documentos judiciales tengan en cuenta las normativas técnicas emanadas de los Registros de la Propiedad a los efectos de lograr una adecuada publicidad; evitando posibilidades de conflicto.