

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1981-1982 1 (2)

LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS PRECAUTORIAS AL SOLO EFECTO DE ESCRITURAR

El artículo 584 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires establece: Levantamiento de medidas precautorias. Los embargos e inhibiciones se levantarán al solo efecto de escriturar, con citación de los jueces que los decretaron. Una vez escriturado el bien, sin otro trámite, esas medidas se levantarán definitivamente, si fuere procedente, con la presentación del testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los embargos quedarán transferidos al importe del precio. Dicho artículo recoge así —como lo señala acertadamente Villaro— una vieja modalidad de arraigo registral.

Consiste en realidad en un levantamiento condicionado: el embargo o la inhibición se levantan para escriturar determinado bien a determinada persona. Fuera de ello no hay levantamiento, de modo que si el acto para el que se levantó no coincide con el acto que se instrumentó, el levantamiento no se produce.

Tal como se encuentra estructurado el Código, la norma mencionada es parte del capítulo referido al cumplimiento de la sentencia de remate: de allí, la referencia a los jueces que decretaron las medidas. Es un caso especial, de alcance restringido que no tiene aplicación fuera de los supuestos de cumplimiento de la sentencia de remate en juicio ejecutivo.

No ocurre lo mismo en otros casos, como por ejemplo cuando la escritura es otorgada por el Juez a mérito de lo dispuesto por el artículo 510 del Código Procesal, es decir cuando el obligado a escriturar se negare a hacerlo y el Juez suscribe por él la respectiva escritura.

En este caso el Juez carece de la facultad para ordenar el levantamiento de una medida precautoria que no ordenó (Martínez O. J., La subasta judicial, pág. 131; Morello Manuel... vol. III, página 107; Podetti, Tratado de las medidas cautelares, página 233).

Tampoco goza de esa facultad amplia el Juez que interviene en una contienda donde —por un acuerdo entre las partes— se solicita el levantamiento de una medida cautelar al solo efecto de escriturar. En tal caso sólo se puede ordenar el levantamiento de la medida por el mismo Juez que intervino en su traba.

El precepto en cuestión ha merecido la atención de nuestra doctrina, habiéndose distinguido dos momentos diferenciados: I: **Antes** de la escrituración deben levantarse los embargos e inhibiciones al solo efecto de celebrar la escritura, con citación —como condición previa— de los jueces que decretaron dichas medidas. II: **Después** de haberse escriturado y mediante la presentación al Registro de la Propiedad del testimonio del acto para el cual se efectuó el levantamiento, éste se convierte en definitivo (Colombo, Cod. Proc. Civil y Comercial de la Nación —Tomo IV, pág. 253; Ruiz de Erenchún A. F., Alcances procesales de una norma registral. El Derecho, Tomo 54— página 730).

Ahora bien, a los fines de instrumentar en el Registro de la Propiedad dichas normas procesales, se han establecido como requisitos que deben contener todos los oficios que ordenen medidas de levantamiento al solo efecto de escriturar los siguientes: 1º) Deberán consignar el nombre del escribano que autorizará el acto; 2º) Clase de operación a suscribirse; 3º) Monto de la misma; 4º) Manzana y lote o inscripción de dominio correspondiente y 5º) Nombre de la persona a favor de la cual se otorgará la escritura (Disposición 85/62 y su modificatoria Disposición Técnico Registral 13/77).

Asimismo, se dispone que se consignará en los despachos de los certificados que el levantamiento se ha hecho al solo efecto de escriturar la operación indicada en el oficio respectivo, por el monto, a la persona y por el escribano autorizado.

Resta solamente señalar que en aquellos casos en los cuales el Banco Hipotecario Nacional, el Banco de la Provincia de Buenos Aires o el Banco de la Nación Argentina solicitan "cancelaciones" de hipotecas al solo efecto de escriturar, en virtud de las prerrogativas que les conceden sus propias cartas orgánicas, se procederá de acuerdo al procedimiento normado en la Disposición 17/57, para los dos primeros, y en la Disposición Técnico Registral 1/69, para el último de los Bancos mencionados.