

Santa Fe, 26 de marzo de 1996.-

Vistos los reiterados reclamos que se vienen efectuando ante el Organismo como consecuencia de los perjuicios derivados a terceros por la anotación de embargos ordenados en oficios judiciales en los que se peticiona la medida *"previa búsqueda de bienes inmuebles"*, y,

CONSIDERANDO:

Que esta modalidad constituye una práctica forense de muy antigua data que sin embargo no encuentra sustento legal alguno tanto en las normas procedimentales como en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801 y su reglamentaria local 6435. Tanto es ello así que no resulta de aplicación en la zona de competencia territorial del Registro General - Rosario;

Que de igual modo la misma resulta contraria a los principios de determinación y especialidad que rigen en el derecho en general y enmarcan particularmente la actividad registral, a los fines de una perfecta publicidad para su oponibilidad ante terceros (conf. VILLARO, Felipe Pedro – *"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario"*, Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.158 y ss.);

Que ello se traduce, por una parte, en la falta de identificación del sujeto pasivo de la medida, por la inexistencia de datos personales, con lo que se genera la posibilidad de perjuicios eventuales homónimos y, por la otra, en la carencia de identificación de los datos dominiales mínimos respecto de los inmuebles que deben ser afectados por la cautelar;

Que tales principios se encuentran expresamente plasmados en el contexto de la Ley Nacional 17801 (arts. 12º, 14º, 31º y concordantes) y en su reglamentaria local 6435 (arts. 12º, 24º, 25º, 47º, 52º, 53º, 56º y concordantes), que responden a la necesidad de la individualización precisa del sujeto, objeto o derecho involucrado en la registración, con la finalidad de evitar toda posible confusión que pudiera devenir en una fuente de conflictos;

Que en tal sentido se aprecia necesario que los señores Jueces, única autoridad competente para determinar la extensión de las cautelas en relación a los bienes afectados por la misma, cuenten previamente a decretarlas y disponer el libramiento del respectivo oficio, con los elementos fehacientes que les permitan valorar dicha correspondencia, con el objeto de prevenir situaciones disvaliosas en las cuales resulten involucrados inmuebles de titulares homónimos o se anote la cautelar en exceso con relación al monto de la misma, todo ello en función de las previsiones contenidas en el artículo 281º del Código Procesal Civil de la Provincia;

Que al respecto han sostenido LUIS O. ANDORNO y MARTA MARCOLIN DE ANDORNO (*"Ley Nacional Registral Inmobiliaria"*, Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires 1989, pág. 412) que los inmuebles sobre los cuales versaren las medidas cautelares deben individualizarse de la mejor manera posible, siendo a este efecto suficiente la indicación de los datos de inscripción del dominio y la designación catastral. Siguiendo este orden de idea, sostiene SCOTTI *"la necesidad de que el instrumento judicial resulte su propia finalidad, especialmente en el supuesto de medidas cautelares, a fin de evitar anotaciones defectuosas o el rechazo de la solicitud por insuficiencia"* (SCOTTI, Edgardo O. *"Derecho Registral Inmobiliario"*, Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, pág. 206);

Que la determinación de titularidades de dominio sobre inmuebles se efectúa mediante la consulta al sistema informatizado del Servicio de Catastro e Información Territorial, que puede adolecer de omisiones o datos erróneos, incompletos o desactualizados, todo lo cual torna aconsejable que los resultados de dicha consulta sean verificados, previamente a su utilización en sede judicial, mediante la compulsas con las constancias obrantes en los respectivos asientos registrales;

Que ni siquiera cabe alegar, frente a la supresión de esta modalidad operativa, la posibilidad de eventuales perjuicios derivados de las demoras que supondrá el nuevo procedimiento, dado que el mismo Código Procesal Civil y Comercial acuerda en su artículo 290º la solución para el caso: solicitar la inhibición general del deudor, que quedará sin efecto si presentare bienes o diere caución bastante. Y en este sentido debe tenerse presente que el artículo 506º del mismo cuerpo normativo, otorga la preferencia a las inhibiciones y embargos exclusivamente en función de la *"fecha de anotación"* en el Registro. Ello porque en nuestra legislación procesal *"... la inhibición queda equiparada al embargo, desde que, a juicio de la Comisión Reformadora, su índole permite colocarla en el mismo rango: sin que valgan reflexiones relativas a la determinación de los bienes indisponibles, pues al deudor se le otorga la facultad de pedir el levantamiento de aquella mediante el ofrecimiento de cosas a embargo y es evidente que éste se encuentra en mejor"*

condición que el acreedor para saber cuáles son y donde se hallan.” (conf. CARLOS, Eduardo B. y ROSAS LICHTSCHEIN, Miguel Angel – “Explicación de la Reforma Procesal Civil y Comercial Santafecina”, Santa Fe 1962, pág. 210);

Que por todo lo expuesto se estima imprescindible reever la prestación de este servicio con el objeto de priorizar como valor fundamental la seguridad jurídica del tráfico que constituye el objetivo último del Registro Inmobiliario;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley N° 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

DISPONE :

1º.- A los fines de la anotación de medidas cautelares sobre inmuebles será necesario que el oficio judicial que ordene al Registro General la toma de razón correspondiente, contenga la individualización precisa de los bienes afectados, aportándose como mínimo los datos de inscripción de los mismos (número, folio, tomo, Departamento o matrícula en su caso).

2º.- Cuando se hubieren recepcionado documentos en los que se disponga la anotación de medidas cautelares *“previa búsqueda”*, el Registro General se limitará exclusivamente a informar sobre las titularidades dominiales detectadas.

A los fines de la anotación de la cautela será necesaria la presentación de un nuevo oficio con las formalidades a que refiere el artículo 1º de esta Disposición.

3º.- La presente entrará en vigencia a partir del 22 de abril de 1996.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe