

Se transcriben a continuación las actuaciones labradas en el Organismo con motivo de la consulta efectuada por la Escribana Adriana Coronel, titular de Registro Notarial N° 603 con asiento en la ciudad de Santa Fe, de las que resulta la exigibilidad del informe sobre libre inhibición del causante en los supuestos en los que los herederos del titular registral instrumenten actos dispositivo sobre bienes registrados a su nombre mediante la modalidad de "tracto abreviado" prevista en el artículo 16° de la Ley Nacional 17801 y concordante artículo 31° de su reglamentaria local 6435:

Minuta N° 114021 del 13 de noviembre de 2007.  
SEÑOR DIRECTOR DEL  
REGISTRO GENERAL

La que suscribe, Ena. ADRIANA CORONEL, titular del registro N° 603, con asiento en Santa Fe, se dirige a Ud. y DICE:

**1-** Que hace 12 años que ejerce la escribanía la suscripta y por tanto, años que ingresa documentación en ese registro y en reiteradas oportunidades se han celebrado contratos realizándolo en la forma lo que se llama "tracto abreviado".

**2-** Que a lo largo de los años citados, nunca ese registro solicitó libre inhibición del causante y este año en el departamento La Capital, no con un criterio uniforme, han salido "provisional" escrituras de compra o donación, realizadas por tracto abreviado, argumentando el inscriptor "falta libre inhibición del titular registral".

**3-** Que al solicitar la suscripta el respectivo certificado en algunos casos, en el lugar pertinente a inhibiciones, se ha colocado el nombre del titular registral con la salvedad "fallecido" y como corresponde se ha solicitado la subsistencia de la declaratoria respectiva.

**4-** Que tiene entendido la suscripta y además como alguna vez ejerció la profesión de abogada, cuando se inscribe una declaratoria, previamente el profesional ingresa un "informe previo" y en ese documento solicita informe al Registro si pesa inhibición o no sobre el causante.

**5-** Que siendo la medida de INHIBICION netamente personal, es decir que recae sobre la persona de existencia visible y no existiendo más físicamente el causante (titular registral), ya que la causal de extinción es la muerte (art. 103 del C.C.), no encuentra la escribana, razón por la cual el inscriptor ha solicitado la libre inhibición y con la consecuente inscripción provisional; y por sobre todo **no existiendo criterio uniforme en el Registro de la Propiedad**, por cuanto "depende del inscriptor".

Por todo lo expuesto SOLICITO al Sr. Director se expida sobre el mismo y se tome un criterio uniforme, acatando lo que corresponda la profesional, pero no con el criterio "variable del inscriptor".

Saludo atentamente

*Firmado: Ena. ADRIANA CORONEL – Titular Registro N° 603 Santa Fe.*

Por recibido. Atento a lo solicitado precedentemente, como medida para mejor proveer, pase por su orden a informe del Departamento Registros (División Dominio) y Departamento Técnico Registral. Cumplido, vuelva.

REGISTRO GENERAL, Santa Fe, 10 de noviembre de 2007.-

*Firmado: Dr. José Eduardo Parma. – Director General – Registro General Santa Fe.*

Atento a lo solicitado, cumpro en informar al Sr. Director que es criterio de la División Dominio solicitar libre inhibición del titular dominial aunque esté fallecido, el mismo se viene sosteniendo hace tiempo y su fundamento es el artículo 20 de la Ley 6435 "El Registro General no inscribirá con carácter definitivo documento alguno en el que se invoque certificación por la que se haya hecho saber la existencia de algún gravámen o medida cautelar sin que consten cancelados en el mismo o tomados expresamente a su cargo por el adquirente. Tratándose de inhibiciones no es lícito a estos efectos que la tomen a su cargo las partes contratantes extrañas a las mismas."

Asimismo, atendiendo a lo manifestado por la Escribana, el registro no solicita para la inscripción de declaratorias informe previo y tampoco ingresan los documentos judiciales como parte de la rogatoria del notario, contando para la calificación el instrumento y los certificados notarial y catastral solamente.

Es todo cuanto puedo informar.

División Dominio, Santa Fe, 26 de noviembre de 2007.-

Firmado: **Dra. Mirta Graciela Giménez de Garnero – Jefe de División**

### **INFORME Nº 336/07**

Señor Director General:

En cumplimiento de lo ordenado y con relación al planteo formulado por la Ena. Adriana Coronel – Reg. Notarial Nº 603, respecto del requerimiento del informe sobre la libre inhibición del causante, formulado por la División Dominio, para los supuestos en los cuales los herederos del titular registral instrumenten actos dispositivo sobre bienes registrados a su nombre mediante la modalidad de tracto abreviado, este Departamento Técnico cumple en informar que:

**1.-** La inhibición general constituye una medida cautelar de naturaleza procesal, excepcional, genérica e indiscriminada, que es decretada judicialmente, previa valoración de su procedencia con el fin de proteger la integridad patrimonial del deudor en garantía de las acreencias demandadas, siendo sucesánea.

**2.-** Sobre sus efectos, coinciden mayoritariamente los autores y numerosos fallos jurisprudenciales, que la inhibición general de bienes no es una medida en contra de la persona sino una limitación de disponer de ciertos bienes, (Cám.Civ. y Com., Sala 1º, de San Isidro, Causa Nº 88161, “Crolli, José s/Sucesión ab-intestato”, C.Concepción del Uruguay (ER), Sala Civ.27-08-03 Bofelli, Viviana C. c/Lozano, Fabián s/Sumario”, Zeus. T.94, J-547; Cám. Nac. Civil, Sala C, 20-09-83, Juris. Arg., 1983, v. IV, síntesis; Cám. Nac. Com. B, 29-02-96, Planid SA c/Seguesso”; Eduardo N. de Lazzari “Medidas Cautelares” Vol. 1 ed. Artes Gráficas Candil, Bs.As. 1986 pág. 517) y que “el derecho que otorga al acreedor no difiere esencialmente, en principio del que brinda el embargo. La similitud estriba en que afecta la libre disposición o gravamen, impidiendo realizar actos que impliquen un menoscabo de su patrimonio” (cfr. Morello-Sosa-Berizonce, Cód. II – CL, L.De 1986, pág 934, parág. 5).

**3.-** Cabe señalar, que a diferencia de otras legislaciones provinciales, nuestro Código Procesal Civil y Comercial, dispone en su artículo 506 que los embargos o inhibiciones, salvo el caso de existencia de concurso o privilegios, fijan por su fecha de anotación el orden de preferencia. Por ende, conforme a dicho precepto legal “la inhibición queda equiparada al embargo desde que su índole permite colocarla en el mismo rango” (Carlos Eduardo y Rosas Lichtschein, Miguel A., “Explicaciones de la reforma procesal santafesina”. ed. Belgrano, Santa Fe 1962, pág. 10, estableciéndose una prelación en la percepción de las distintas acreencias apoyada en el brocárdico latino *priore in tempore potior in jure*).

**4.-** Sin perjuicio de estas consideraciones vertidas, que serán además evaluadas en el ámbito jurisdiccional que corresponda, debe tenerse en cuenta que la registración o rechazo de un documento en sede registral se practica desplegando una actividad reglada por normas expresas contenidas en la Ley Nacional 17801 y su reglamentaria local Ley 6435, que determinan su accionar.

**5.-** En este orden de ideas, ha de considerarse que anotada una inhibición general los efectos emergentes de su publicidad sólo pueden extinguirse:

- a) Mediante una nueva orden librada por el juez competente por la cual disponga su levantamiento – ya sea en forma lisa y llana o al sólo efecto de practicar un acto dispositivo sobre el patrimonio afectado por la interdicción – (art. 36 Ley Nacional 17801, arts. 63 y 64 Ley Provincial 6435, o
- b) Por la caducidad operada por el transcurso del tiempo previsto en la norma (art. 37 inc. b) y art. 65 inc. 2) y 65 bis de los mismos cuerpos normativos), descartándose, en tal sentido, cualquier actuación de oficio por parte del Registro General.

**6.-** Ha de tenerse en cuenta, que conforme lo prescribe al art. 23 de la Ley Nacional 17801 y su concordante, art. 40, de la reglamentaria local Ley 6435, ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre

inmuebles sin tener a la vista el título en el que conste la inscripción del Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina, en la que se cosigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas... “, norma que justifica la exigencia de la libre inhibición del titular del bien sobre el cual se pretende efectuar un acto dispositivo, ya que el alcance de la medida cautelar ordenada deberá discutirse ante el juez que dispuso su anotación.

7.- A lo expresado, cabe agregar, lo dispuesto por los artículos 17 y 19 del plexo normativo nacional y sus concordantes en el orden local, arts. 32 y 34, que consagran, entre otros, uno de los principios fundamentales que rige el derecho registral argentino – nos referimos al de prioridad – al cual sumamos el artículo 20 de la Ley 6435, ya transcrito por la Jefa de la División Dominio en su informe de fecha 26-11-07.

8.- Por otra parte, se infiere de lo expresado en el punto 4 del escrito presentado por la Escribana Adriana Coronel, que el informe solicitado por el profesional actuante, con carácter previo a la inscripción de la declaratoria de herederos, obviaría la petición de la libre inhibición del causante al momento de efectuar los herederos un acto dispositivo – con la modalidad referida precedentemente – o de inscribir el dominio a sus nombres.

Al respecto, corresponde aclarar que el efecto dado a la registración de la declaratoria de herederos en el ámbito local, es el de publicidad de una resolución judicial declarativa en la que se reconoce la condición de heredero de una persona, previa acreditación de su vocación a la herencia. Por tal motivo, el informe previo no constituye requisito para la inscripción de la misma, puesto que, en dicho marco, la existencia de una inhibición nunca podría impedir su registración.

Por lo expresado y en mérito a las consideraciones legales expuestas, este Departamento Técnico considera ajustada a derecho, en este ámbito, la exigencia del informe previo sobre la libre inhibición del causante en los supuestos en los cuales se practiquen actos dispositivos, por tracto abreviado, sobre los bienes registrados a su nombre o se pretenda la inscripción del dominio a nombre de los herederos declarados, debiéndose dar cumplimiento, en el caso de existir una cautelar vigente, a lo prescripto por el art. 20 de la Ley Provincial 6435.

Se eleva para su consideración

DEPARTAMENTO TECNICO REGISTRAL  
Santa Fe, 20 de diciembre de 2007

*Firmado: Dra. Nora Mauro de Formento – Jefe Departamento*

Atento a los informes que anteceden, que esta Dirección General comparte íntegramente y que fundamentan el criterio que uniformemente sustentará el Organismo, con apoyatura en las normas legales mencionadas, pase el original a la División Mesa de Entradas, a conocimiento y disposición de la Escribana recurrente, sirviendo la presente de atenta nota de estilo.

Vuelva la copia para conocimiento y notificación mediante firma al pie de todo el personal de las Divisiones Dominio, Folio Real, Propiedad Horizontal y Grevámenes. Cumplido, vuelva para su archivo por Secretaría, como Circular de Dirección General.

REGISTRO GENERAL, Santa Fe, 21 de diciembre de 2007.-

*Firmado: Dr. José Eduardo Parma – Director General – Registro General Santa Fe.*