



Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

31143/2021

R, M C c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
EXPTE.141/20 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires 26 de abril de 2022.- MSS

AUTOS Y VISTOS:

I.- Contra la resolución dictada el 5/04/2021 por la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble, la titular del Registro N° 578 de CABA interpuso recurso de apelación ante la Cámara Nacional en lo Civil conforme lo dispuesto por el art. 2° de la ley 22.231.

II.- Antecedentes del caso:

En su presentación inicial ante el citado Registro, la escribana autorizante requirió la inscripción de la escritura número 73 **“Levantamiento de bien de familia, venta con inscripción de declaratoria de herederos por tracto abreviado” otorgada en esta Ciudad el 18/06/2020 e ingresado el documento con fecha 23/06/2020, n° 1165738 respecto de la Matrícula 15-10088.**

Ante la mencionada presentación, se le hizo saber el 7/7/2020 la existencia de un embargo vigente, no obstante lo cual la notaria consideró y replicó que según el certificado de dominio número CE 00134722, todos los embargos se encontraban caducos.

El 26/08/2020, el Registro aclaró que subsistía la observación, porque al momento de otorgarse la escritura número 73, el embargo de fecha 28/6/2010, reinscripto el 5/6/2015, se encontraba vigente (su vencimiento tendría lugar el 28/6/2020) y fue reinscripto nuevamente el 18/6/2020, vale decir, dentro del plazo de su vigencia.





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

La otorgante de la escritura interpuso el 29/10/2020 con recurso de recalificación contra la observación del Registro dándose inicio al expediente 141/2020 en relación a la presentación n°165.738.

En ese contexto, el 17/11/2020 se desestimó el recurso de recalificación de la notaria manteniéndose la observación oportunamente formulada, lo cual motivó la interposición del recurso de apelación ante la Directora del Registro de Propiedad Inmueble, que fue rechazado el 5/4/2021. Se confirmó la resolución recurrida concediéndose prórroga de la inscripción provisional del documento n°165.738 en los términos del art. 44 del Decreto 2080/80 t.o. Decreto 466/99.

Dados los términos de la citada decisión de la Directora del Registro, la escribana Rodríguez interpuso recurso de apelación directo ante la Alzada.

III.- Así las cosas, corresponde al Tribunal dilucidar el tema central, que tiene que ver con la vigencia de un embargo que afectaba a un inmueble en función de sus reinscripciones; o lo que es lo mismo, cuál es la fecha de caducidad de un embargo reinscripto.

IV.- Normativa aplicable

a) La Ley 17.801 del Registro de la propiedad inmueble en su art. 2 prevé que **“...De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: ... b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares...”** (art. sustituido por punto 1.2 del Anexo II de la Ley N° 26.994 B.O. 08/10/2014; texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014).





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

Por su parte, el art. 37 de dicha ley dispone que “...
Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales: ... b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón”.

b) El art. 24 del Decreto 2080/80 T.O.1999 (Capítulo I), dispone que **“El registrador calificará los documentos que se presenten para su registro de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias y de este Reglamento, procediendo a su inscripción o anotación definitiva; confiriéndole inscripción o anotación provisional, o rechazándolo, en el plazo fijado en el artículo 9º de la Ley, según corresponda. Hará saber al peticionario la calificación efectuada con la totalidad de las observaciones que merezca”.**

A su vez, en el Capítulo V, denominado “Registro de medidas precautorias”, art. 145, prevé que **“La reinscripción de las medidas cautelares reguladas en este Capítulo deberá solicitarse observándose los mismos recaudos exigidos para el registro originario, consignándose además, el número y fecha de este último. El asiento de reinscripción se practicará del mismo modo que el anterior, en forma independiente de aquél”.**

Por último, en el Capítulo XIV, titulado “De la cancelación y caducidad de los asientos”, art. 81 establece que **“Los asientos de los documentos indicados en el inciso b) del artículo 2º de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias y las anotaciones preventivas dispuestas por autoridad judicial o administrativa, caducarán a los cinco (5) años de su toma de razón, no requiriéndose para ello nota especial”.**





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

c) En lo que concierne al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el art. 207 dispone que **“Las inhibiciones y embargos se extinguirán a los cinco (5) años de la fecha de su anotación en el registro que corresponda, salvo que a petición de parte se reinscribieran antes del vencimiento del plazo, por orden del juez que entendió en el proceso”**.

V.- Doctrina y Jurisprudencia

Al interpretar los alcances del citado art. 207 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, se ha sostenido que la caducidad prevista en la última parte de la norma opera de pleno derecho, debiendo el interesado reinscribir la medida antes de que transcurran los cinco años contemplados en el mentado artículo. Transcurrido dicho plazo, se verifica la extinción de la inscripción por el mero transcurso del tiempo, lo que acarrea al acreedor que no lo haya reinscripto a su vencimiento, la pérdida de su preferencia (*cfr. Gozaini, Osvaldo A., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, 3ra. Edición actualizada, 2006, T° I, ed. La ley, pág. 987*).

Este instituto encuentra su fundamento tanto en la presunción de desinterés del beneficiario de la medida como en la necesidad de evitar perjuicios al destinatario (*cfr. Arazi, Roland – Rojas, Jorge, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...”, 2da. ed. actualizada, 2007, T° I, ed. Rubinzal – Culzoni, pág. 207*).

El sistema de caducidad de pleno derecho, responde a la necesidad de impedir la subsistencia de medidas cautelares cuando el transcurso del tiempo indica una conducta desinteresada del acreedor, que se presume si no procede a reinscribirlas en el plazo fijado (*cfr. Colombo Carlos - Kiper Claudio, “Código Procesal Civil y Comercial – Anotado y comentado”, 2006, ed. La Ley, T° II, pag. 539 y sgtes.; CNCiv, Sala G, 23/8/2010, “Migdal, Hilda c. Registro de la Propiedad Inmueble*).





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

Ahora bien, en cuanto a la reinscripción en sí misma, se ha interpretado que ésta no importa otra inscripción de la medida cautelar sino simplemente la extensión de la inscripción originaria. No se trata de una nueva medida cautelar, pues si así fuera, al reinscribirse cobraría una oponibilidad nacida sólo a partir de esa reinscripción, con lo cual en definitiva no existiría diferencia entre una y otra situación. La reinscripción de una cautelar ya inscrita sólo tiene por objeto impedir su caducidad, extendiendo el plazo de vigencia por otros cinco años, ***contados desde su vencimiento***.

Resulta relevante resaltar que la prioridad que otorga la medida cautelar anotada proviene de su inscripción originaria, circunstancia que se aprecia con mayor claridad en las cautelares sobre inmuebles; y esa es la razón por la cual en el certificado o informe debe consignarse siempre su ingreso originario (*cfr. Vaccarelli, Horacio, “Casos registrales que motivaron recursos de recalificación y sentencias judiciales de alzada”, publicado en Revista del Notariado 893, 63; La Ley OnLine, Cita TR LALEY AR/DOC/6645/2011*).

VI.- Los antecedentes del caso

a) En la instancia administrativa se desestimó el recurso de recalificación (fojas 14/15) y el de apelación (fojas 22/23), por lo que corresponde en esta instancia analizar los agravios vertidos en la presentación de fojas 27/31.

b) Como se dijo, el punto central de la cuestión radica en el modo de computar los plazos de vigencia del embargo y cuándo operaría la caducidad de la medida en función de las sucesivas reinscripciones. Según el Registro, al momento de otorgarse la escritura número 73 (de fecha 18/6/2020) el embargo anotado originariamente con fecha 28/6/2010, reinscripto el 5/6/2015, se encontraba aún vigente (el vencimiento hubiera tenido lugar el





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

28/6/2020) pues fue reinscripto nuevamente el 18/6/2020, vale decir, dentro del plazo de su vigencia.

La escribana R discrepó con esa interpretación y por ello insistió ante esta instancia en la caducidad del embargo reinscripto, considerando que los cinco años de vigencia para definir su caducidad se cuentan desde la efectiva fecha de la segunda reinscripción del embargo, es decir, desde el 18/6/2020.

c) De la compulsa del expediente n° 6122/1997 “*Patrimonio en Liquidación Banade y otro c/ C E y otros s/ Proceso de ejecución*”, que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Federal n° 9, Sec. N° 18, y que al presente y en soporte papel se tiene a la vista, surge que el 31/12/1997, la actora promovió la ejecución de una fianza contra el Sr. J N M, entre otros. A fs. 455, el 18/5/2010 se decretó un embargo preventivo sobre el inmueble de propiedad del codemandado Sr. M, ubicado en la calle Estomba 1760, de esta Ciudad.

Del informe acompañado a fs. 77/81 en los autos “*A, E s/ sucesión*”, expte. n° 21733/2015 surge que el inmueble registra un embargo (asiento n° 4886719), de fecha 28/6/2010, según resolución del 18/5/2010 del Juzgado Civil y Comercial Federal N° 9, Sec. 18, en los autos “*Patrimonio en Liquidación Banco Nacional de Desarrollo c/ C E s/ proceso ejecución*” y una reinscripción (asiento 7279980 – asiento relacionado 4886719) de fecha 5/6/2015, según resolución del 19/5/2015 de este último expediente.

En el presente recurso, en uso de las facultades conferidas por el art. 36 inc. 4° del CPCCN, este tribunal requirió opinión a la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en los términos del art. 1° e inc. b) del art. 2° del Reglamento de consultas, la elaboración de un dictamen sobre las diversas cuestiones que se plantean en el caso, y en





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

función de lo resuelto por el Registro de la Propiedad Inmueble el 5 de abril de 2021.

El Colegio de Escribanos acompañó el dictamen emitido por la Comisión de Consultas -aprobado por unanimidad por esa comisión - aclarando la entidad que lo resuelto por las Comisiones no representan la opinión del colegio de Escribanos, tratándose de opiniones no vinculantes.

El Consejo Directivo del Colegio de Escribanos tomó conocimiento de dicho dictamen -en su sesión del 10 de marzo del corriente año- y en esa oportunidad, *“ varios consejeros solicitaron que se hiciera constar la existencia de opiniones contrarias dentro del Consejo Directivo, respecto al cómputo de plazos de las órdenes de servicio citadas en el dictamen, en el sentido de que éstas no suspendían todos los plazos registrales, sino únicamente los plazos para la registración de los documentos notariales que tenían que ser inscriptos durante la pandemia, no resultando aplicable a los plazos de caducidad de los embargos; además cuestionaron la legalidad de la suspensión de plazos registrales establecidos en leyes nacionales por medio de meras órdenes de servicio”*.

Por su parte, la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas reconoció que no surge taxativamente de norma alguna cómo debe hacerse, pues no lo resuelve la ley 17.801 ni el Decreto 2080/80 (TO Dec. 466/99). Tampoco lo trata ninguna Disposición Técnica del Registro capitalino. La Comisión concluyó en que *“al momento de la solicitud del certificado utilizado para la formalización de la escritura n° 73 del 18 de junio de 2020 cuya inscripción se discute, el embargo se encontraba vigente en virtud de los efectos de su primera reinscripción, cuyo plazo es de 5 años computados desde el vencimiento de igual término contado desde la anotación original de la medida”*. Se dijo también que *“la suspensión de plazos registrales que operó durante 2020 a tenor de las medidas adoptadas con*





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

relación a la pandemia, debe considerarse extendida por el plazo de 61 días, los que se suman al vencimiento de las medidas cautelares vigentes al momento de su implementación”. Finalmente concluyó en que a fin de brindar mayor seguridad jurídica sería conveniente contar con normativa emanada del Registro, que resuelva toda cuestión que pueda presentar dudas.

Entre algunos de los argumentos que expuso el Representante de la Comisión Asesora, cabe remarcar el vinculado con el art. 145 del Decreto 2080/80 (TO466/99), reglamentario de la ley 17.801, porque al disponer que la anotación se practica de manera independiente, aunque con los mismos recaudos y con mención de número y fecha de entrada del asiento originario, ello constituye una pauta de técnica registral, reglamentaria, pero no implica que se trate de medidas autónomas pues carecería de sentido su vinculación mediante la referencia al número y fecha que las conecta.

Dicho Representante consideró que la “reinscripción” debe efectuarse en el Registro antes de los cinco años contados desde la inscripción inicial; y cumplido ese recaudo la cautelar no se extingue a los 5 años sino que subsiste y continúa, de modo que su plazo original debe cumplirse íntegramente, hasta el último día de esos 5 años. Al no tratarse de una nueva medida, resulta evidente que sus efectos deben retrotraerse a la fecha de la anotación de la medida original, ya que de lo contrario carecería de sentido el encadenamiento.

La Comisión entendió que existe una pauta interpretativa en la DTR3/1991 del Registro de la Provincia de Buenos Aires cuando no permite la anotación de reinscripciones faltando un plazo mayor a los 180 días para su vencimiento, presuponiendo el cómputo como de sucesivos períodos completos de 5 años; períodos que se suman completos a la finalización de cada uno.





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

Esta Sala coincide con esta línea de pensamiento de la Comisión Asesora del Colegio de Escribanos, de modo que la reinscripción de un embargo debe efectuarse antes del transcurso de los 5 años, y el plazo para su caducidad se computa desde la anotación original; la cautelar subsistirá luego de cumplirse su plazo originario completo.

Si se considerara la reinscripción como una nueva medida, no habría dudas respecto de que su vigencia sería computada estrictamente desde su anotación, y en tal caso, la nueva medida debería escalonarse en el esquema de prioridades registrales, sin tener en cuenta a aquella que le dio origen. Pero, tratándose de una reinscripción, sus efectos se retrotraen a la fecha de la medida originalmente inscrita. De lo contrario, carecería de sentido que al momento de efectuarse la reinscripción, se hiciera mención al número y fecha del asiento originario.

Una solución diferente llevaría a que la “diligente reinscripción” podría acortar los cinco años que brinda la ley a quien trabó la medida originaria, y no resultaría correcto ni equilibrado dentro del sistema. De modo que lo que resulta más ajustado a derecho es interpretar que la reinscripción otorga otro plazo igual y sucesivo de cinco años -por tratarse del mismo embargo- que mantenga la vigencia de la prioridad de la inscripción originaria luego de cumplido el plazo de 5 años, y por un período exactamente igual. De modo que en este aspecto, los agravios de la apelante serán rechazados.

VII.- Ordenes de servicio

En el dictamen emitido por la Comisión de Consultas se afirmó que la suspensión de plazos registrales que operó durante el año 2020 en función de las medidas adoptadas por la pandemia, debe considerarse extendida por el plazo de 61 días, que se suman al





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

vencimiento de las medidas cautelares vigentes al momento de su implementación.

La Dirección del Registro de Propiedad Inmueble dictó las siguientes Órdenes de Servicios: 32/2020 (suspendió los plazos para la registración y la publicidad establecidos en la ley 17801 desde el 19/3/2020 hasta el 01/04/2020); 33/2020 (prorrogó la suspensión hasta el 13/4/2020 y suspendió el ingreso de documentos, informes y certificados hasta que concluya la situación de emergencia sanitaria); 34/2020 (habilitó desde el 6/4/2020 el ingreso de informes mediante el trámite online); 35/2020 (prorrogó las medidas hasta el 27/4/2020); 36/2020 (determinó que todos los plazos continuarían suspendidos); 43/2020 (prorrogó las órdenes de servicios hasta el 11/5/2020); 47/2020 (suspendió los plazos desde el 12/5/2020); 48/2020 (reanudó el cómputo de los plazos registrales desde el 14/5/2020); y 53/2020 (suspendió el cómputo de todos los plazos desde el 26/5/2020 hasta el 1/6/2020).

Si bien estas Órdenes de Servicio merecieron el cuestionamiento de algunos integrantes del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos, entendemos que dado el modo en que se ha resuelto el tema concerniente a la caducidad del embargo en los apartados anteriores, se ha tornado abstracto pronunciarse sobre el alcance de las órdenes de servicio en relación a la suspensión de los plazos registrales.

VIII. Conclusión

Todas las consideraciones expuestas llevan a desestimar los agravios vertidos por la apelante, por cuanto al momento de la solicitud del certificado para concretar la escritura, el embargo se encontraba vigente como consecuencia de los efectos de la reinscripción, cuyo plazo de 5 años debía contarse desde el vencimiento de igual plazo computado desde la anotación original de





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

la medida, y su reinscripción del año 2015. Consecuentemente, la segunda reinscripción del 18/6/2020 fue correctamente solicitada (presentación n° 161423) antes del vencimiento de la cautelar que tendría lugar el 28/6/2020, si se considera la fecha del embargo original el 28/6/2010.

La reinscripción de la medida mantiene la prioridad del primer embargo, por cuanto no se trata de una medida nueva y autónoma que inicie una nueva prioridad y un nuevo plazo de vigencia.

En suma, por todos estos fundamentos, se rechazarán los argumentos vertidos por la apelante, y se confirmará la resolución dictada por el Registro de Propiedad Inmueble de Capital Federal.

IX.- Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE: 1)** Confirmar la resolución dictada el 5/4/2021 por la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble. **2)** Con costas por su orden, atento a la disparidad de criterio existente sobre el tema (arts. 68 del CPCCN).

Regístrese, notifíquese a la Sra. Directora del Registro de la Propiedad Inmueble con remisión de los autos, y a la apelante conforme con las Acordadas 31/11 y 38/13 de la C.S.J.N; póngase en conocimiento del Centro de Información Judicial de la C.S.J.N. en la forma de práctica y oportunamente devuélvase en la forma de estilo.

Víctor Fernando Liberman

Gabriela Alejandra Iturbide

Marcela Pérez Pardo





Poder Judicial de la Nación –Cámara Civil Sala “L”

