



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

37343/2023

MENDIOLA, DIEGO GERMAN c/ REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.56/2023 s/RECURSO DIRECTO
A CAMARA

Buenos Aires, de agosto de 2023.-

Y VISTOS; CONSIDERANDO:

I.- Fueron elevados los presentes obrados a los fines de resolver la apelación planteada por Diego Germán Mendiola, contra la resolución de fs. 39/42 del [expediente n° 56/2023 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal](#) que, luego de otros recursos administrativos, terminó rechazando el pedido de reinscripción efectuado por aquél. Los fundamentos de su recurso lucen en la copia digitalizada el expediente administrativo anejada.

Los agravios sostienen la inexistencia de caducidad registral de la medida cautelar; el recurrente afirma que la perención no opera en el caso, toda vez que al anotarse la transformación de aquélla en ejecutoria fue interrumpido el término respectivo. Cita el antecedente del expediente n° 92859/2012 “Vicent Jorge J. P. c/ Registro de la Propiedad Inmueble 345/12” de esta Sala.

II.- A modo de síntesis de lo ocurrido, señalase que el embargo en cuestión fue inicialmente inscripto como preventivo (11/02/2016) y luego transformado en ejecutorio (20/10/2017) y antes de la caducidad de este último se ordenó la reinscripción, presentación que se efectuara en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 1 de agosto de 2022, que el ente registral consideró que no correspondía anotar dada la caducidad registral de la media en estudio.

De acuerdo a lo normado por el art. 37 de la ley 17.801, “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.”; dicha norma es coincidente con el art. 207 del CPCCN, que



refiere que para evitar la caducidad la medida debe ser reinscripta antes de dicho lapso.

Como se señalara en el expediente n° 92859/2012 “Vicent Jorge J. P. c/ Registro de la Propiedad Inmueble 345/12”, existe alguna controversia sobre los efectos que debe reconocérsele a las medidas que, en lugar de reinscribir, amplían un embargo ya trabado o modifican sus caracteres. Para dirimir el planteo resulta de gran relevancia, tal como lo indica la autoridad registral en su pronunciamiento, la XL Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en la ciudad de Paraná entre el 12 y el 15 de agosto de 2003. Allí, en el tercer plenario, tema 2, se resolvió que la caducidad –en casos como del de marras- debía computarse desde la traba de la medida original y no desde su modificatoria. Es decir, sustentando la tesis del Registro de la Propiedad Inmueble en el presente caso. Sin embargo, en el punto 2° de dicho resolutorio se dispuso que de ello debía dejarse constancia en la contestación del oficio pertinente conforme el art. 28 de la ley 17.801.

En el caso que nos ocupa, el Registro no ha acreditado que dicha constancia hubiera sido asentada (conforme surge de fs. 305 del expediente en sus constancias físicas), con lo cual el embargante que luego modificó los términos de la medida registrada, a efectos de mantener cierta seguridad jurídica en los trámites respectivos, y dado que ha quedado demostrado que su intención fue mantener viva la traba mediante la modificación de sus caracteres, sin entrar en la consideración sobre los efectos que debe tener la mentada modificación, es justo que –al haberse omitido la constancia mencionada- se conceda la reinscripción requerida.

En efecto, más allá de la discusión que pudiera presentarse en cuanto a la naturaleza de la modificación mencionada en el párrafo precedente y su efecto interruptivo (o no) del plazo de caducidad registral, teniendo en cuenta la omisión incurrida, de acuerdo a lo preceptuado en los art. 2 y 37, inc.b) de la Ley 17.801, este Tribunal entiende que la caducidad del embargo en cuestión no debe ser computada desde su anotación primigenia, sino desde aquella que los





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

transformó en ejecutorio, dada la falta de anoticiamiento incurrida por el Registro; es decir, se colige que -en la especie- no se ha configurado la caducidad registral de la cautelar inscripta en 2016 dada la puntual circunstancia mencionada.

En consecuencia, la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble, obrante a fs. 39/42 del expediente n° 56/2023, será revocada, dando carácter definitivo a la inscripción E00435281 de fecha 1 de agosto de 2022.

Por ello, **SE RESUELVE:** 1) Revocar en los términos expuestos la resolución dictada a fs. 39/42 del expediente n° 56/2023; 2) Regístrese y notifíquese.

4

5

6

