

2016

Septiembre

LEGISLACIÓN 4231

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Instrucción de trabajo N°11/2016⁽¹⁾

R.I - 365

Ref: serán de inscripción en ese Registro las escrituras públicas que instrumenten cesión de derechos litigiosos cuyos créditos se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca.

Buenos Aires, 9 de septiembre de 2016

PARA INSTRUCCIÓN DE: Direcciones de Registraciones Reales y Publicidad, y de Procedimiento Recursivo y de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna.

PRODUCIDO POR: Dirección General

OBJETO: Cesión de Crédito Litigioso con Garantía Hipotecaria.

Visto que según lo dispone el artículo 1889 del CCyC “Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda”.

Que este Registro, en razón de una práctica inveterada, no inscribía la cesión del derecho real de hipoteca que accedía a un derecho litigioso aun cuando la cesión fuera instrumentada en escritura pública. Que ello resulta erróneo puesto que es inadmisibles la transmisión de uno sin el otro, o la subsistencia del derecho real de garantía en cabeza de quien no es más titular del crédito.

Que el artículo 2186 del referido código dispone que “Los derechos reales de garantía son accesorios del crédito que aseguran, son intrasmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal...”.

Que por otra parte, el artículo 1618 del mismo cuerpo legal al referirse a la forma de la Cesión de Derechos, establece que “...Deben otorgarse por escritura pública por escritura pública: ...b) la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial...”.

Que al supuesto en análisis debe dársele el mismo tratamiento registral que se le da a la Cesión de Crédito Hipotecario, pues ninguna duda cabe que en ambos supuestos se involucran derechos reales sobre inmuebles, y por tanto la transmisión del crédito abarca todos sus accesorios.

Que en virtud de ello, esta Dirección General

DISPONE

Serán de inscripción en este Registro, las escrituras públicas que instrumenten cesión de derechos litigiosos cuyos créditos se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca.

En tales supuestos, la escritura y en consecuencia el formulario de inscripción deberán contener idénticos requisitos que los requeridos para la cesión de cualquier crédito hipotecario.

El asiento a practicarse contendrá la leyenda: “Cesión de Crédito Litigioso con Garantía Hipotecaria”.

Regístrese como instrucción de trabajo y cúmplase.

María Cecilia Herrero de Pratesi
Directora General RPI

(1) Copia oficial