

Buenos Aires, 25 de febrero de 2015.

Señora Presidente del

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Esc. María Cecilia Herrero de Pratesi

S. / D.

Tengo el agrado de dirigirme a la Señora Presidente en respuesta a la consulta que se me efectuara con motivo de la respuesta que recibiera del Presidente de la Unidad de Información Financiera, al realizar el Colegio a su vez una consulta a dicha Unidad acerca del alcance de las notificaciones referidas a trabas de medidas cautelares realizadas por el mencionado Organismo a través de correo electrónico.

El Organismo estatal al contestar la consulta hecha por nuestro Colegio informa que las notificaciones se llevan a cabo mediante comunicaciones masivas, en cumplimiento de órdenes judiciales, y que en consecuencia, tanto el alcance cuanto su validez y demás circunstancias deben de cursarse a los Juzgados intervinientes.

Esta Asesoría entiende que el artículo 22 de la Ley 17801 es más que claro al disponer imperativamente que "La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición SÓLO podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes." y el artículo siguiente agrega "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener ....certificación expedida a tal efecto expedida por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.-..."

Por otra parte tanto la ley Registral como el Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Nación disponen en los artículos 37 y 207, que la caducidad o extinción de las medidas cautelares se produce a los cinco años de la anotación en el Registro respectivo.

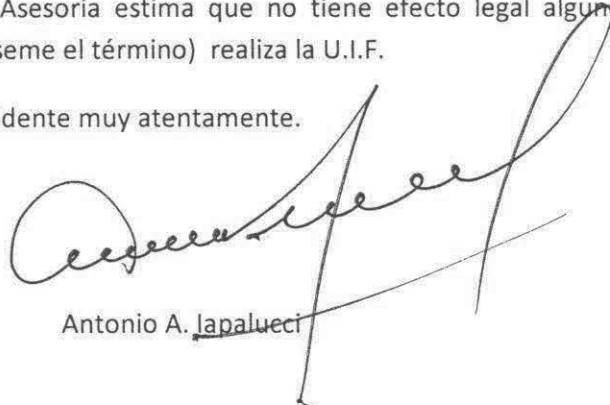
Igualmente el artículo 228 del Código de Forma establece que "La inhibición SOLO surtirá efecto desde la fecha de su anotación..." Dicho Ordenamiento repite la necesidad de la anotación cuando se refiere a la Cautelar "Prohibición de Contratar".

En igual sentido se expidió la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, Ajman, Raúl E. c/Schmahl, Elías, 08/08/1979 al resolver "Lo dispuesto por el art. 22 de la ley 17.801 significa que desde el punto de vista registral, las certificaciones del Registro de la Propiedad son el único medio para la exteriorización de las situaciones jurídicas de que se toman razón.-"

Por su parte la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 5ª Nominación de Córdoba, Curchod, Miguel A. C. García, Arístides R. y otra, 22/11/1993, LLC 1994, 197 dijo "Del juego armónico de los arts. 22 y 23 de la Ley 17801 (Adla, XXVIII-B, 1929), resulta que si el certificado importa comunicar el contenido del asiento, la medida cautelar no informada equivale a medida cautelar no inscripta. La apariencia jurídica que presupone frente al adquirente la certificación registral, como elemento indispensable para acreditar respecto de terceros la situación jurídica del bien y la LIBERTAD DE DISPOSICIÓN de quien trasmite el derecho, por elementales principios de seguridad tiene que ser oponible al asiento registral en donde figura con una medida cautelar el inmueble implicado".-

En consecuencia esta Asesoría estima que no tiene efecto legal alguno las notificaciones que – a granel- (permítaseme el término) realiza la U.I.F.

Saluda a la señora Presidente muy atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio A. Lapalucci', written in a cursive style. The signature is positioned above the typed name.

Antonio A. Lapalucci