



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Informe

Número:

Referencia: INSTRUCCIÓN DE TRABAJO N° 03 / 2026

PARA INSTRUCCIÓN DE: la División Asuntos Jurídicos dependientes de la Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo.

PRODUCIDO POR: Dirección General

ASUNTO: Criterio de aplicación en la calificación de medidas cautelares cuando existe anotado certificado en los términos del art. 23 de la Ley 17.801, solicitado para la constitución, transmisión o modificación de Derechos Reales sobre cosa ajena o de Garantía. Supuesto de prioridad no excluyente.

VISTO: los artículos 5, 17, 18 inc. (b), 19, 23, 25, y 28 de la Ley N° 17.801; y el artículo 148 y afines del Decreto N° 2080/80 (t.o. Dec. 466/99), y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 17.801 establece el principio general de prioridad registral, según el cual, la prioridad entre dos o más registraciones relativas al mismo inmueble se establece por la fecha y número de presentación asignados a los documentos en cuestión.

Que, como excepción al principio de prioridad directa antes enunciado, se presenta el principio de prioridad indirecta regulado por los artículos 17 y 25 de la Ley 17.801, en consonancia con los artículos 5, 23 y 24 de la mencionada norma.

Que es en tal inteligencia que nos encontramos con artículos como el 18 inc. (b) de la ley 17.801 y 148 del Decreto N° 2080/80 (t.o. Dec. 466/99), que prevén supuestos de anotación condicionada y su eventual desplazamiento.

Que, no obstante, a esta altura del análisis no podemos pasar por alto que, **al referirse al principio de “prioridad registral”, ella puede ser o no excluyente.**

Que prioridad excluyente se configura cuando se trata de derechos incompatibles entre sí (v. gr. escritura de compraventa con certificado de dominio vigente y medida cautelar); por el contrario, la prioridad no excluyente o de rango opera cuando ingresan al Registro documentos por los cuales se solicita la toma de razón de derechos compatibles entre sí (v. gr. escritura de hipoteca con o sin certificado vigente, en los términos del art. 23 de la Ley 17.801, y medida cautelar).

Que el objeto de la presente instrucción de trabajo es esclarecer el criterio de aplicación en la calificación de medidas cautelares cuando existe anotado certificado solicitado, en los términos del art. 23 de la Ley 17.801, para la constitución, transmisión o modificación de Derechos Reales sobre cosa ajena (usufructo, etc.) o de Garantía (hipoteca, etc.). Esto es, **supuestos en los que opera la prioridad no excluyente.**

Que, la consecuencia de operar la denominada prioridad no excluyente no es menor, por cuanto **en estos casos no corresponde ni la anotación condicional de la medida cautelar ni su posterior desplazamiento** -en los términos del art. 18 inc. (b) de la ley 17.801 y art. 148 del Decreto N° 2080/80 (t.o. Dec. 466/99)-, por cuanto la coexistencia de ambos documentos no es incompatible entre sí, siendo que, en definitiva, la preferencia de rango entre ellos quedará resuelta por aplicación del principio de prioridad indirecta antes mencionado (conf. arts. 17 y 25 de la Ley 17.801, en consonancia con los artículos 5, 23 y 24 de la misma norma).

Por ello, con el fin de clarificar criterios de aplicación en los supuestos antes mencionados, en miras a dar mayor certeza jurídica y seguridad registral y, en uso de sus facultades,

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL INSTRUYE:

1º. Prioridad no excluyente. No procederá la anotación condicionada ni, en consecuencia, el posterior desplazamiento de asientos registrales, en los supuestos de anotación de medidas cautelares sobre una matrícula respecto de la cual exista un asiento vigente de certificado solicitado en los términos del art. 23 de la Ley 17.801, **para la constitución, transmisión o modificación de Derechos Reales sobre cosa ajena (usufructo, etc.) o de Garantía (hipoteca, etc.).**

2º. Constancia en nota de inscripción de la medida cautelar. Al momento de la toma de razón definitiva de la medida cautelar en cuestión, en la nota que prescribe el art. 28 de la Ley 17.801, se dejará expresa constancia de la existencia del certificado solicitado en los términos del art. 23 de la Ley 17.801, para la constitución, transmisión o modificación de Derechos Reales sobre cosa ajena o de Garantía, indicándose: número y fecha de presentación del certificado, acto para el cual fue solicitado, registro notarial y jurisdicción que lo solicitó.

3º. Regístrese como Instrucción de Trabajo, comuníquese a las Direcciones de Registraciones Reales y Publicidad, de Interpretación Normativa, y a los Colegios Profesionales correspondientes. Cumplido, archívese.

