

Posadas-Misiones, 29 de Diciembre de 2017

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 84/17:

VISTO: Los casos de transferencia de dominio afectado por "cláusula de inembargabilidad" provenientes del Decreto Ley 13.128/57 y de la Ley 22.232, y;

CONSIDERANDO:

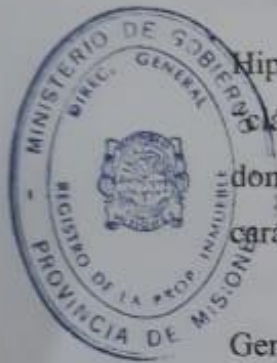
QUE, en conforme al artículo 2 de la Resolución del Banco Hipotecario Nacional de fecha 31 de julio de 1987, debe considerarse la subsistencia de la "cláusula de inembargabilidad" no obstante la cancelación de la hipoteca mientras el dominio permanezca en cabeza del beneficiario del préstamo garantizado, y constituya el carácter de vivienda única familiar donde reside de manera efectiva el titular del dominio;

QUE, consecuente con dicha Resolución esta Dirección General ha dispuesto la subsistencia de las "cláusulas de inembargabilidad" registradas en los supuestos de cancelaciones de hipotecas constituidas a favor de dicha institución en los cuales se cumpla con la ut supra mencionada condición SINE QUA NON;

QUE, resulta diferente la situación en donde el titular de dominio habiendo cancelado la hipoteca que dio lugar a dicha cláusula accesoria, en forma contemporánea o posterior a esa cancelación, dispone a favor de un tercero la transferencia del derecho pleno y total por lo que fenece respecto de ese bien el beneficio (personal/familiar) de la inembargabilidad;

QUE, dicha cláusula es de carácter personal, por recaer en cabeza del sujeto para la cual se consagra e intransferible porque no se puede transmitir a un individuo distinto de quién gozaba del beneficio mientras estaba vigente;

QUE, la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa "AGÜEROS CARLOS ADOLFO Y OTRO C/ ESPÓSITO MARIO ALBERTO Y OTROS S/ EJECUTIVO", tras acreditar que el propietario del inmueble ya no residía en el mismo, y que habiendo sido adquirido mediante un préstamo del Banco Hipotecario



ESC. MARIA LAURA RUCIJEZ
DIRECTORA GENERAL
REG. DE LA Propiedad Inmueble
MISIONES



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

con destino exclusivo a la adquisición de vivienda única y de ocupación permanente, confirmó que no resulta aplicable el beneficio de inembargabilidad del artículo 35 de la Ley 22.232 : "no podrá trabarse embargo sobre los inmuebles gravados a favor del banco por préstamos otorgados para única vivienda mientras éstas mantengan su categoría originaria y aquellos conserven tal destino", agregando que "los inmuebles no destinados a la vivienda propia son ajenos al alcance de la norma citada"(Fallos: 310:2131);

POR ELLO,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE:

ARTICULO 1°: En los supuestos de transmisión de dominio en que existiendo hipoteca con beneficio de inembargabilidad – Decreto Ley 13.128 y Ley 22.232 -, en los cuales se hubiere cancelado el gravamen hipotecario (subsistiendo la cláusula únicamente), se entenderá que el acto de disposición de dominio significa la renuncia (tácita) del beneficio de inembargabilidad y en consecuencia, tratándose la misma de un derecho renunciable, no será causa de oponibilidad la vigencia de la citada cláusula.

ARTICULO 2°: COMUNÍQUESE a ambas Direcciones y sus respectivos Departamentos, Dirección General de Catastro, Fiscalía de Estado, Colegios de Escribanos, Abogados, Agrimensores, Escribanía de Gobierno de la Provincia de Misiones. Publíquese en el Boletín Oficial y Página Oficial del Registro. CUMPLIDO, ARCHIVESE.



ESC. MARIA LUISA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
PROVINCIA DE MISIONES