MEDIDAS CAUTELARES: CANCELACIÓN, CADUCIDAD

María Isabel Cáceres*

Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo principal analizar el funcionamiento de las medidas cautelares en el ámbito del Derecho Registral. En este sentido, si bien vamos a desarrollar algunos conceptos elementales acerca de las mismas, ello persigue mantener un orden metodológico de exposición y no abundar en contenidos que se reputan conocidos, a fin de no abrumar al lector con una temática ya agotada por autores de destacada solvencia intelectual. La finalidad del trabajo es analizar las medidas cautelares en relación con los principios del Derecho Registral, arribando a una temática especial, cual es el modo de extinción de las medidas cautelares. En este aspecto, establecer la diferencia entre cancelación y caducidad de los asientos registrales, y al mismo tiempo delimitar el instituto de la caducidad de las medidas cautelares en el ámbito del derecho procesal.

Concepto de medidas cautelares

Como explica Calamandrei, "...la función de las providencias cautelares nace de la relación que se establece entre dos términos: la necesidad de que la providencia, para ser prácticamente eficaz, se dicte sin retardo, y la falta de aptitud del proceso ordinario para crear sin retardo una providencia definitiva. Es éste uno de aquellos casos (la disciplina de los cuales constituye quizá el más antiguo y al más difícil problema práctico de toda legislación procesal) en que la necesidad de hacer las cosas pronto choca con la necesidad de hacerlas bien: a fin de que la providencia definitiva nazca con las mayores garantías de justicia, debe estar precedida del regular y meditado desarrollo de toda una serie de actividades, para el cumplimiento de las cuales es necesario un período, frecuentemente no breve, de espera; pero esta mora indispensable para el cumplimiento del ordinario iter procesal, ofrece el riesgo de convertir en

---

* Trabajo presentado en la Cátedra "Principios del Derecho Registral", a cargo del Dr. Luis Moisset de Espanés, Doctrinado en Derecho Notarial de la Universidad Notarial Argentina.

prácticamente ineficaz la providencia definitiva, que parece destinada, por deseo de perfección, a llegar demasiado tarde, como la medicina largamente elaborada para un enfermo ya muerto. Las providencias cautelares representan una conciliación entre las dos exigencias, frecuentemente opuestas, de la justicia: la de la celeridad y la de la ponderación; entre hacer las cosas pronto pero mal, y hacerlas bien pero tarde, las providencias cautelares tienden, ante todo, a hacerlas pronto, dejando que el problema de bien y mal, esto es, de la justicia intrínseca de la providencia, se resuelva más tarde, con la necesaria ponderación, en las reposadas formas del proceso ordinario. Permiten de este modo al proceso ordinario funcionar con calma, en cuanto aseguran preventivamente los medios idóneos para hacer que la providencia pueda tener, al ser dictada, la misma eficacia y el mismo rendimiento práctico que tendría si se hubiese dictado inmediatamente. En un ordenamiento procesal puramente ideal en el que la providencia definitiva pudiese ser siempre instantánea, de modo que, en el mismo momento en que el titular del derecho presentase la demanda se le pudiera inmediatamente otorgar justicia de modo pleno y adecuado al caso, no habría lugar para las providencias cautelares..."*(1)*. Como bien nos ha ilustrado tan destacado autor, las medidas cautelares constituyen un instituto del derecho procesal tendiente a asegurar la eficacia de la actividad jurisdiccional, evitando la modificación de la situación de hecho existente al tiempo de deducirse la pretensión, o la desaparición de los bienes del deudor, que aseguran el cumplimiento de la sentencia de condena que pudiera recaer en el proceso.

En este orden de ideas, cabe destacar que dicho instituto no opera sólo en aras de proteger el interés particular del justiciable, sino que también tutela el interés público que importa la eficiente prestación del servicio de justicia. Es por ello que, ante la realidad incontrastable de los tribunales, que se encuentran abarrotados de expedientes, con recursos materiales y humanos insuficientes, cobra singular importancia la temática propuesta. Así, estamos asistiendo a un fenómeno denominado por Carlos Vallefín como la "cautelarización" del proceso, como tendencia generalizada a buscar en dicha medida una solución anticipada que contrarreste la lentitud del trámite ordinario. Evidentemente, esta proliferación revela una crisis del sistema procesal, y "sólo la recuperación del proceso ordinario podrá reconducir a las medidas cautelares al cauce de su función, subsidiaria e integrada y no sustitutiva de la jurisdicción ordinaria"*(2)*. En tanto, son las medidas cautelares las que receptan la

1- Piero Calamandrei; "Introducción al estudio sistemático de las medidas cautelares", Edit. Bibliográfica Argentina, Bs. As., 1945, p. 43.
2- Giuseppe Tarzia; "La tutela cautelare", en AAVV, Il nuovo processo cautelare, Cedam, Padova, 1993, p. XXXIII. Citado por Carlos A. Vallefín en "Protección cautelar frente al Estado", Edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 2002, p. 23.

doctrina sentada por la Corte, en cuanto reconoce a los justiciables el derecho a una rápida y eficaz decisión judicial*(3)*, motivo más que suficiente para justificar el estudio al que arribaremos.

Caracteres

Como ya lo anticipáramos, las medidas cautelares no son un fin en sí mismas, sino que constituyen un medio asegurativo del cumplimiento de la sentencia de mérito, con lo cual revisten carácter accesorio y se encuentran condicionadas a las resultas de aquella. Asimismo, y respondiendo a su finalidad, son decretadas inaudita parte y luego de un conocimiento jurisdiccional sumario, esto es, en el grado de apariencia y no de certeza, razón por la cual tampoco importan prejuzgamiento. Al mismo tiempo, son de carácter provisional, por cuanto mantienen su vigencia mientras subsistan las circunstancias que le dieron origen; y viceversa, una vez denegadas, su rechazo no impide un nuevo análisis acerca de su procedencia, ante la modificación de la base fáctica o jurídica que la motivó. También se caracterizan por su mutabilidad, habida cuenta de que a fin de evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los bienes, puede disponerse un aseguramiento distinto al solicitado u obtenido, o limitarlo teniendo en cuenta la importancia del derecho que se intenta proteger, según surge de los términos del art. 204 del C.P.C.C.N. y art. 463 del C.P.C.C.Cba. Del mismo modo, y atendiendo a su finalidad, son de ejecutabilidad inmediata, ya que responden al presupuesto de peligro en la demora, con lo cual todo recurso deducido en su contra procede al sólo efecto devolutivo. Finalmente, corresponde dejar aclarado que el contenido de la medida cautelar en modo alguno puede consistir en la pretensión misma deducida en la demanda, habida cuenta de que ello comprometería la materia sometida a discusión, el objeto del pleito; equivaldría a obtener una sentencia anticipada sin el necesario debate que debe precederla, en flagrante violación a los derechos de defensa en juicio y de igualdad de las partes.

Presupuestos de admisibilidad

Así como hemos caracterizado brevemente a las medidas cautelares, consideramos necesario hacer alguna referencia a los presupuestos de admisibilidad de las mismas, pues en ellos se encuentra contenida la esencia propia del instituto que nos ocupa. Dichos presupuestos pueden resumirse en: la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la

3- Fallos 310:937.

contracautela. En cuanto al primero de ellos, lo encontramos plasmado en la expresión latina "fumus bonis juris" (humo de buen derecho), esto es, la apariencia de la existencia del derecho invocado, a la que se arriba mediante un conocimiento sumario de la causa, en grado de probabilidad y no de certeza. En segundo lugar, resulta dirimente el "periculum in mora", es decir, que medien fundados motivos para temer que durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial del derecho, éste pudiere sufrir un perjuicio inminente o irreparable (art. 232 C.P.C.C.N. y art. 484 del C.P.C.C.Cba.). Ello importa circunstancias, razones, motivos o hechos conforme a los cuales, según el curso natural y ordinario de las cosas, puede seguirse el perjuicio que se intenta evitar. Finalmente, la contracautela, que más que un requisito de admisibilidad de la medida cautelar, constituye una condición para la materialización de la misma, ya que tiende a asegurar preventivamente el eventual crédito de resarcimiento de aquellos daños que podrían resultar de la ejecución de la medida precautoria si en definitiva la misma se revela como infundada (art. 459 del C.P.C.C.Cba.)*(4)*.

Concepto de las medidas cautelares en particular

Habiendo arribado al concepto de las medidas cautelares, destacado su importancia, enunciado sus caracteres y establecido las condiciones de admisibilidad, resta conocer cuáles son las formas expresamente previstas por la materia procesal para su implementación. En este aspecto cabe recordar la flexibilidad que caracteriza a este tipo de medidas, que permiten al juzgador adoptar la figura que mejor responda a los derechos a caucionar, independientemente de la expresamente solicitada por el interesado. Pasaremos entonces a desarrollar brevemente algunas de las mas utilizadas.

Embargo

Si bien los autores han intentado diversas definiciones, compartimos con la Dra. Ana R. Nuta la necesidad de diferenciar entre embargo preventivo, ejecutivo y ejecutorio, por cuanto sólo los dos primeros revisten el carácter de medidas cautelares, en tanto el tercero constituye un acto jurisdiccional de desapoderamiento.

En este contexto, se entiende por embargo preventivo aquella medida cautelar que tiende a asegurar el cumplimiento de una eventual sentencia

---

4- Podetti; "Tratado de las medidas cautelares", 2da. Ed. actualizada por Guerrero Leconte, p. 82 y sig.

condenatoria, con miras al proceso de ejecución de la misma, individualizando a ese fin el bien sobre el cual recae y el monto del crédito. Para su procedencia, requiere el cumplimiento de los presupuestos de admisibilidad que hemos tratado precedentemente (verosimilitud del derecho y peligro en la demora). De otro costado, el embargo ejecutivo es una medida cautelar dictada en un proceso de ejecución ya declarado admisible, en virtud de un título que reúne determinados requisitos enumerados en la ley, que tiende a asegurar el cumplimiento de una eventual sentencia de trance y remate, individualizando a ese fin el bien sobre el que recae y el monto del crédito. Para su procedencia, los presupuestos de admisibilidad están superados por la existencia del título ejecutivo*(5)*. Como ya dijimos anteriormente, ambos constituyen medidas cautelares, y en ambos casos el titular del bien conserva la disponibilidad del mismo, aunque no la "libre disponibilidad", pues pesa sobre él la obligación de denunciar la existencia del embargo (arts. 1174 y 1179 C.C.).

Y he aquí la diferencia sustancial con el embargo ejecutorio, que es una medida judicial dictada directamente como tal o por conversión de un embargo preventivo o ejecutivo, en la etapa de ejecución de sentencia o cumplimiento de la de trance y remate, que tiene por fin el inmediato desapoderamiento del bien, con miras al cobro del crédito determinado en la sentencia. De ello se desprende con absoluta claridad que el titular del bien ha perdido la disponibilidad del mismo, salvo el supuesto en que medie autorización judicial.

Inhibición general de bienes

Este instituto es una creación del derecho argentino, y comprende dos categorías que resulta oportuno delimitar: por un lado, la inhibición que se decreta de oficio en procesos especiales (juicios de insania, inhabilitaciones, concursos, quiebras, etc.), en virtud de incapacidades o inhabilitaciones determinadas en la ley de fondo. Por otra parte, encontramos la inhibición que se dicta a petición de parte en virtud de un proceso común, a fin de garantizar los eventuales derechos del acreedor cuando no conoce bienes de su deudor y como sustitutiva del embargo (art. 228 C.P.C.C.N. y art. 481 del C.P.C.C.Cba.).

Evidentemente ésta última comprende el objeto de nuestro trabajo, pudiendo definirla como una medida cautelar que tiende a asegurar el

5- Carlos J. Colombo; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y anotado", Edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 1969, T. II, p. 247.

6- Ana R. Nuta, Domingo N. Rotondaro y Fernando Prosperi; "Medidas cautelares y bloqueo registral", Edit. La Rocca, Bs. As., 1989, p. 89.

cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria, con miras a su ejecución, afectando la libre disponibilidad de los bienes del deudor en forma genérica, frente al desconocimiento de los mismos y por un monto determinado o determinable*(6)*. Si bien los autores son contestes en afirmar que no se produce una afectación a la persona sino solamente a los bienes del deudor, en los hechos la inhibición determina la imposibilidad de desenvolver cierto tipo de actividades, como inscribirse en los registros públicos como comerciante, u obtener habilitación para desempeñar las profesiones de martillero o corredor, con lo cual el descrédito que implica para quien la padece termina por configurar una incapacidad temporaria para el ejercicio de determinados actos*(7)*.

Es de destacar el carácter subsidiario de la medida que nos ocupa, ya que sólo procede en los casos en que el embargo no pueda hacerse efectivo por inexistencia, insuficiencia o desconocimiento de bienes del deudor. Al mismo tiempo, los arts. 228 del C.P.C.C.N. y su correlativo 481 del C.P.C.C.Cba. prevén un supuesto de sustitución obligatoria, esto es, cuando el deudor presente a embargo bienes suficientes o se otorgue caución bastante. Ahora bien, a diferencia de los embargos preventivo y ejecutivo, tanto la doctrina como la jurisprudencia son contestes en afirmar que la inhibición impide la disponibilidad del bien por el afectado, salvo el supuesto en que medie autorización judicial, compartiendo esta nota característica con el embargo ejecutorio.

Anotación de litis

La anotación de litis es una medida cautelar que tiene por fin inmediato publicitar la existencia de un litigio sobre el bien, evitando que terceros que contraten sobre bienes registrables en él implicados puedan invocar buena fe frente a quien obtuvo la medida, en el eventual supuesto de que el juicio prosperara. Este tipo de medidas son típicas en las acciones tanto reales como personales, que tienen por objeto la modificación de una inscripción en el Registro correspondiente; tal es el caso de las acciones de nulidad, de simulación, de reivindicación, de escrituración, de división de condominio, de disolución de la sociedad conyugal, en fin, de toda aquella acción cuyo objeto inmediato no sea el precio, sino la cosa misma. De ello se desprende con absoluta claridad que la medida en sí no restringe la facultad de disposición del bien, pero sí rompe la presunción de buena fe de su adquirente, a quien la sentencia que recaiga en el proceso publicitado le será plenamente oponible.

7- Eduardo N. De Lazzari; "Medidas cautelares", Edit. Platense S.R.L., La Plata, 1995, T. I, p. 512.

Prohibición de innovar

Esta medida cautelar tiene su origen en el Derecho Romano, y se basa en el viejo aforismo "lite pendente, nihil innovetur", con lo cual presupone la existencia de un litigio. Si bien una parte de la doctrina entiende que con la simple citación a juicio queda impuesta la preservación del statu quo y que su transgresión importa la violación del deber de conducirse con lealtad, probidad y buena fe en el proceso, lo cierto es que según las disposiciones del Código Civil las cosas litigiosas pueden ser objeto de los contratos (art. 1174 C.C.), y que toda mutación en el estado físico de la cosa no configurará el delito de desobediencia mientras no exista un acto de imperio emanado del Juez competente que disponga precisamente no innovar*(8)*. Consecuentemente, la prohibición de innovar tiene por objeto evitar la introducción de un cambio en la situación de hecho o de derecho, que pueda perjudicar a una de las partes en una relación jurídica modificando los bienes motivo de ella, o los derechos que los litigantes tenían sobre dichos bienes.

Prohibición de contratar

En cuanto a la prohibición de contratar, podemos decir que se trata de la orden jurisdiccional impartida a una de las partes para que se abstenga de celebrar determinado contrato, a mérito de la existencia de una obligación legal o contractual, o bien de exigencias propias de las circunstancias del caso que, mediando verosimilitud del derecho invocado, aconsejan esa conducta a los fines de asegurar la ejecución forzosa de los bienes objeto del juicio*(9)*.

Si bien existen otras medidas cautelares, tales como el secuestro, la intervención judicial o la tendiente a la protección de personas, nos hemos limitado a hacer una breve caracterización de algunas de aquellas cuya materialización requiere una anotación registral, para así ir arribando a la temática central del presente trabajo.

Materias que comprenden

Como hemos podido advertir en las líneas precedentes, la temática abordada presenta aristas que rozan distintas ramas del derecho. En efecto, al meritual la procedencia de una medida cautelar, el juzgador

---

8- Reimundin; "La reposición de las cosas en su estado anterior y las medidas de no innovar", J.A., 1961, VI, p. 64 y sig.
9- Eduardo N. De Lazzari; ob. cit., p. 565.

abreva en las sustanciosas aguas del derecho de fondo, que le permitirán sopesar los argumentos esgrimidos por el solicitante con los derechos consagrados por el ordenamiento jurídico, para así determinar si "prima facie" resulta verosímil el derecho cuya protección se requiere. Superado ese estadio, deviene necesario seleccionar el medio mas idóneo para la consecución del fin perseguido, esto es, la protección del derecho que aparece como vulnerado. Y es aquí donde las normas procesales realizan su aporte, previendo expresamente una serie de figuras que responden a diferentes necesidades o situaciones de hecho posibles, y más aún, confiriendo el marco legal propicio para que el sentenciante cree una cautelar "a medida" para el caso de que ninguna de las previstas resulte adecuada. Ahora bien, admitida la medida cautelar y adoptada la modalidad más propicia, muchas de ellas requieren para su materialización la anotación en un registro determinado. Así, según la naturaleza del bien de que se trate, será necesaria la anotación en el Registro General de la Propiedad Inmueble (Ley Nro. 17.801), en el Registro de la Propiedad del Automotor (Dcto. ley Nro. 6582/58 y Ley Nro. 22.977), en el Registro Nacional de Buques (Ley Nro. 19.170), en el Registro Nacional de Aeronaves (Dcto. Nro. 4907/73), en el Registro de la Propiedad Intelectual (Ley Nro. 11.723), en el Registro de Marcas (Ley Nro. 22.362), de Patentes (Ley Nro. 111), o de Modelos y Diseños (Dcto. ley Nro. 6673/63, Ley Nro. 16.478 y Dcto. Nro. 5682/65), entre otros. Cabe recordar que ya en el IV Congreso Internacional de Derecho Registral de México de 1980 se declaró que: "Es misión fundamental de los registros jurídicos de bienes coadyuvar a la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la anotación de las demandas referentes a bienes inscriptos y la de embargos y figuras cautelares análogas sobre dichos bienes" y que "La seguridad de los derechos que los registros jurídicos de bienes proporcionan se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto no registrado y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe"*(10)*. Como corolario de lo expuesto, vale destacar la importancia del Derecho Registral en materia de medidas cautelares, pues resulta ser ése el ámbito en el que dicho instituto procesal culmina produciendo sus efectos *erga omnes*.

Implicancias en el derecho registral

10- Luis O. Andorno y Marta Marcolin de Andorno; "Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801", Edit. Hammurabi S.R.L., Bs. As., 1989, p. 417.

Hablar de Derecho Registral importa referirnos a una serie de principios y normas que rigen el funcionamiento de un determinado registro, ya sea éste de carácter real (ej. Registro de la Propiedad del Automotor), personal (ej. Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas), o simplemente causal. Ahora bien, en lo que a la materia de estudio propuesta respecta, cabe destacar la importancia de la anotación de las medidas cautelares en los registros correspondientes a los fines de la oponibilidad de dichas medidas respecto de terceros. Así, el art. 2 de la Ley Nro. 17.801 (Registro de la Propiedad Inmueble) dispone que "De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: ...b- Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;...". Idéntica normativa se encuentra contenida en el art. 1 de la Ley Nro. 19.170 (Registro Nacional de Buques), art. 30 del Dcto. 4907/73 (Registro Nacional de Aeronaves), art. 7 del Dcto. ley Nro. 6582/58 modificado por la Ley Nro. 22.977 (Registro de la Propiedad del Automotor), y si bien en la Ley Nro. 22.362 (Registro de Marcas), Ley Nro. 111 (Registro de Patentes), Dcto. ley Nro. 6673/63, Ley Nro. 16.478 y Dcto. Nro. 5682/65 (Registro de Modelos y diseños) y Ley Nro. 11.723 (Registro de la Propiedad Intelectual) se omite la referencia a anotaciones de medidas cautelares, las mismas son llevadas a cabo en la práctica.*(11)*

Ahora bien, dicha anotación habrá de practicarse como consecuencia de la registración de un instrumento público emanado, en principio (art. 196 del C.P.C.C.N.), del juez interviniente en la causa en la que se reclama el derecho que se pretende caucionar. Merece una referencia especial la reforma introducida por la Ley Nro. 25.239, en cuanto modifica el procedimiento de ejecución fiscal que regula la Ley de Procedimientos Fiscales Nro. 11.683, cuyo art. 92 párrafo 12- hoy reza: "Si las medidas cautelares recayeran sobre bienes registrables..., la anotación de las mismas se practicará por oficio expedido por el agente fiscal representante de la Administración Federal de Ingresos Públicos, el cual tendrá el mismo valor que una requisitoria y orden judicial" (ver Disposición Técnico Registral Nro. 4/2000). Cobran aquí relevante importancia los principios de rogación y legalidad, como así también la función calificadora del registro respecto de los oficios judiciales o de agentes judiciales representantes de la A.F.I.P.-, que deberán contener una serie de datos expresamente consignados en la ley, tales como la medida que se

11- Ana R. Nuta, Domingo N. Rotondaro y Fernando Prosperi; ob. cit., p. 23 y sig.

ordena registrar, el juzgado solicitante, la denominación de los autos en que se ordenó la medida, el monto de la misma si correspondiere, el índice de reajuste de dicho monto en forma facultativa, los datos de la persona sobre la cual recae la medida (ya sea física o jurídica) y la descripción del inmueble si se trata de una medida que recae sobre bienes, entre otros. Cabe señalar que en algunos registros dichos oficios han sido instrumentados mediante formularios preimpresos (ej.: Formulario D del Registro General de la Provincia de Córdoba), en los que deben consignarse los datos que hemos referido precedentemente, con el lugar y fecha de expedición del oficio, bajo la firma del juez y secretario, y sello del juzgado que ordenó la medida cautelar.

Pues bien, una vez anotada la medida, se presenta la problemática referida a la prioridad de la misma respecto de otras anotaciones o inscripciones. En este sentido, deviene imperioso dejar sentado que el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Nacional de Buques, el Registro Nacional de Aeronaves y el Registro de la Propiedad del Automotor consagran expresamente el principio de prioridad registral "primero en el tiempo mejor en el derecho", y que si bien los demás registros no tratan el tema, sería auspicioso incluirlo en una reforma futura, a fin de unificar el sistema registral argentino*(12)*. Resulta oportuno aquí destacar que el orden de prelación de las medidas cautelares se estructura siguiendo un criterio de base temporal y excluyente. En este estado, cabe señalar que el principio de prioridad puede analizarse desde dos aspectos diferenciados: como exclusión, cuando se refiere a la registración de derechos incompatibles; y como preferencia, cuando se refiere a la registración de medidas compatibles, con lo cual queda claro que centraremos el ángulo de nuestro estudio en el segundo de ellos, y referido exclusivamente a las medidas cautelares.

Ahora bien, como claramente nos enseñan los autores Nuta, Rotondaro y Prósperi en su obra consultada, en las distintas normas registrales citadas se consagra el viejo adagio latino "prior tempore potior iure", sin distinguir entre los derechos reales, personales y las medidas cautelares, ni entre éstas entre sí. De ello debemos realizar una única deducción normológica: todas las medidas cautelares anotadas en un registro tienen prioridad. Para el supuesto de conflicto, se establece un solo parámetro de solución, cual es el orden cronológico de registración. No obstante ello, al resolver un conflicto entre dos o más medidas cautelares iguales o diferentes, o entre éstas y algún derecho real, el juez deberá tener en cuenta además de la fecha de toma de razón, la naturaleza

12- Ana R. Nuta, Domingo N. Rotondaro y Fernando Prosperi, ob. cit., p. 28 y sig.

de la medida cautelar de que se trate, así como también la forma en que ésta fue decretada y anotada. Agregan los autores citados que también deberá considerar, en cada caso particular, la coincidencia de la publicidad registral con la cartular y la publicidad de los estados de hecho, ya que su debida interrelación hace a una correcta publicidad y configura la buena fe de quien invoque la prioridad.*(13)*

Algunas consideraciones sobre la oponibilidad de las medidas cautelares en particular

En el contexto referido precedentemente, intentaremos hacer una breve referencia respecto a la oponibilidad de algunas de las medidas cautelares ya caracterizadas al iniciar el presente trabajo. Previo a ello, y a fin de evitar reiteraciones odiosas, debemos señalar que cuando nos referimos al principio de prioridad, damos por sentado que a las medidas cautelares les resulta plenamente aplicable la reserva de prioridad indirecta y el bloqueo registral consagrados en las normas que rigen los respectivos registros.

En el caso particular del Registro General de la Propiedad Inmueble, en los arts. 23, 24 y 25 de la Ley Nro. 17.801 se consagran las garantías referidas precedentemente. Así, una vez expedido un certificado registral, es éste privilegiado frente a la cautelar posterior, y durante su plazo de vigencia (15, 25 o 30 días según el caso) no puede ser perturbado, ni estorbados los pasos tendientes a la escrituración. El acreedor deberá dejar transcurrir el plazo, verificando si efectivamente se produjo el acto y en el tiempo previsto. Si es así, deberá ir por otro bien de su deudor, y si no, su medida cautelar, que aguardaba ineficaz, cobrará una vida plena inesperada. Ahora bien, si concurrieren en un mismo día dos solicitudes de registración, consistiendo una de ellas en una medida cautelar y la otra en una certificación, se opera la prioridad de ésta, por cuanto sus efectos se retrotraen a la cero hora del día de su expedición (art. 24). A ello cabe agregar que si bien el sistema de reserva de prioridad y bloqueo registral tiende a consagrar la garantía de inmutabilidad de la situación registral que la ley adscribe tanto a los plazos de vigencia de los certificados, cuanto al plazo de inscripción de la escritura, y al período que se otorga para subsanar vicios del documento cuando sólo fuere anotado provisionalmente, lo cierto es que debe evitarse su utilización en forma fraudulenta. Es por ello que la notificación judicial de una medida

13- Jorge H. Alterini; en su conferencia sobre publicidad registral y extrarregistral, realizada en el contexto del Seminario de Medidas Cautelares, organizado por la Universidad de Belgrano en el año 1985; citado por Nuta, Ana R. y otros, ob. cit.

cautelar, efectuada al comprador y al oficial público interviniente luego de expedida la certificación a su favor y antes de otorgado el acto, impide que el adquirente pueda alegar buena fe y hace procedente en su contra la acción revocatoria o pauliana, para el caso de acreditarse los supuestos de los arts. 961 al 972 del Código Civil.

Formuladas estas breves consideraciones previas, pasaremos a analizar las medidas cautelares en particular.

Embargo: esta medida cautelar es la que presenta mayores particularidades. Para comenzar, diremos que resulta imprescindible implementar la habitualidad por parte de quien obtuvo un embargo preventivo o ejecutivo, de solicitar su transformación en embargo ejecutorio, una vez obtenida la sentencia de trance y remate. Ello por cuanto éste último ya no constituye una medida cautelar sino un acto de desapoderamiento por parte del órgano jurisdiccional, característica ésta que se retrotrae a la fecha en que se ordena la transformación, pero de ningún modo abarca el período en que tuvo vigencia como medida cautelar. Obviamente su importancia radica en la necesidad de publicitar dicha transformación para que los efectos del embargo ejecutorio sean oponibles a terceros, impidiendo la invocación de buena fe por parte de un tercer adquirente del bien, ya que el mismo, como dijimos en líneas anteriores, sólo puede disponerse mediando autorización judicial.

Ahora bien, también resulta de crucial importancia determinar cuál es la extensión del monto del embargo que el acreedor podrá oponer a los posteriores embargantes, a fin de cumplir acabadamente con el principio de especialidad. Y en este aspecto existen dos posturas: por un lado, quienes sostienen una posición nominalista, y afirman que sólo es oponible el embargo en la medida del monto anotado; y por otro, quienes consideran que el embargo debe satisfacer la totalidad del crédito (art. 218 C.P.C.C.N.), con lo cual admiten que la oponibilidad se extienda al monto resultante del reajuste del capital y a las costas (art. 471 del C.P.C.C.Cba.). Si bien es cierto que, como dice Eduardo N. De Lázzari, en autos "Camusso de Marino c/ Perkins S.A."*(14)* la Corte Suprema reconoció que cabe asegurar el resarcimiento íntegro del derecho del acreedor y su inmutabilidad a través de todo el proceso judicial, lo cierto es que ello no es óbice para sostener que el embargo anotado da derecho en la medida de lo registrado. En primer término, porque adoptar una postura diferente implicaría conceder al primer embargante un derecho ilimitado a su favor, en detrimento de los principios generales que informan la medida cautelar,

14- Fallada el día 21/05/76, E.D., v. 67, p. 410.

y la estabilidad y seguridad jurídica de las garantías posteriormente anotadas. Más aún, el adquirente de un bien embargado resultaría responsable por un monto superior al anotado, cuando él ha sido anoticiado por los medios que lá ley impone, esto es la certificación registral, de la existencia de un monto determinado y que es el que tuvo en miras al momento de contratar, observando la diligencia ordinaria que exige el tráfico negocial y que configuran su buena fe. En este estado, deviene oportuno señalar que ya en el año 1983 la Cámara Nacional en lo Comercial, en fallo plenario de fecha 10/10/83 acogió la última postura, siguiéndole luego un sinnúmero de fallos de diversos tribunales que consagraron jurisprudencialmente la oponibilidad del embargo hasta el monto de lo anotado en el registro correspondiente*(15)*, y a idéntica solución arribó la mayoría en el VI Congreso Nacional de Derecho Registral que se llevó a cabo en la ciudad de Posadas en el año 1986.

Ahora bien, en este punto le cabe una gran responsabilidad al acreedor al momento de solicitar la medida cautelar, porque bien puede darse cabal cumplimiento a lo prescripto por los arts. 218 del C.P.C.C.N. y 471 del C.P.C.C.Cba. y al mismo tiempo preservar la garantía del principio de publicidad, si se solicita y anota correctamente la medida en cuestión. Para ello es necesario prever módulos estabilizadores (v. gr.: costo de vida, precios al mayorista, variaciones del costo de la construcción, etc.) que también deberán ser anotados en el registro, y al que tendrán acceso tanto embargantes posteriores como terceros adquirentes del bien, por el mismo principio de publicidad registral. De este modo, se mantiene constante el quantum del embargo trabado y anotado a fin de resguardar adecuadamente los derechos del acreedor, contrarrestando así los efectos perniciosos de la depreciación monetaria. Por otra parte, el propio embargado y los terceros a través de una adecuada publicidad registral de las cláusulas de estabilización- están en condiciones de conocer en cualquier momento el monto preciso del embargo, mediante una simple operación aritmética.

Inhibición general de bienes: en primer término deviene oportuno señalar que a este instituto le caben idénticas consideraciones a las realizadas precedentemente en relación a la determinación del monto por el que se traba la medida, por cuanto se trata de un instituto subsidiario del embargo y no existe motivo para extender sus efectos más allá del interés legítimo que pretende garantizar. Consecuentemente, al decretarse dicha

15- C.F.Cba., sala A, 10/05/85, I.I. 986-C-49; T.S.Cba., sala Civ., Com. y Cont. Adm., 15/09/87, Rep. L.L., XLVIII-1988-A-I, p. 714; C.Apel. Rosario, sala I, 4/11/86, Rep. L.L., XLVII-1987-A-I, p. 736; entre otros.
16- C. Apel. Civ. y Com. Mar del Plata, sala II, 23/10/79, J.A., 8-IV-823-192.

medida cautelar se debe determinar, aunque sea en forma estimativa, el monto del crédito y las costas a cubrir*(16)*.

Ahora bien, en relación a la oponibilidad de esta medida, el art. 228 in fine del C.P.C.C.N. dispone que "No concederá preferencia sobre las anotadas con posterioridad", y si bien al respecto existe una corriente doctrinaria que propugna la modificación de esta norma y sostiene la oponibilidad de la inhibición con monto determinado respecto de medidas cautelares anotadas con posterioridad*(17)*, lo cierto es que actualmente la solución adoptada por los tribunales se apega al texto de la ley. No obstante ello, existen situaciones particulares que deben ser específicamente atendidas, como la resuelta por la Cámara Nacional Comercial, Sala D, que dispuso: "El embargante posterior no puede provocar la cancelación de la inhibición, (y ésta última prevalece), en la particular situación siguiente: el embargo fue obtenido en juicio de escrituración promovido mediante un boleto de compraventa de fecha posterior a la anotación de la inhibición. Al demandar la escrituración, el embargante manifestó que conocía la existencia de dicha medida. De allí que el derecho de tal peticionante tuvo causa en un acto concertado con el vendedor en ese estado de limitación. No pueden ser adquiridos derechos mejores que los del transmitente, quien no podía disponer de su propiedad dominial sin pagar antes el crédito cautelado por la inhibición. Si al deducir la pretensión que sustentó el embargo preventivo, el acreedor ya conocía la preexistencia de la inhibición no puede pretender que el mero hecho de deducir demanda judicial mejore la situación del sujeto demandado antes inhibido, para obtener así una satisfacción de su derecho más amplia que la obtenible directamente de su obligado como efecto regular del cumplimiento de la obligación invocada"*(18)*. Tal como señala De Lázzari, reviste particular incidencia en la cuestión que tratamos la consideración de aquellos boletos de compraventa cuya publicidad registral se encuentra autorizada, como los previstos en las leyes 14.005 (venta de inmuebles subdivididos en lotes y a plazos) y 19.724 (prehorizontalidad), como también los correspondientes a jurisdicciones en que las leyes locales autorizan la inscripción de toda otra clase de boletos de compraventa (vg. Santa Fe, Salta, Jujuy, Catamarca, Entre Ríos), y en cuyos casos se acepta aunque no pacíficamente- que la inscripción acuerda oponibilidad frente a terceros.*(19)*

Anotación de litis: Partiendo de conceptos vertidos precedentemente,

---

17- Ana R. Nuta y otros; ob. cit., p. 88.
18- C. Nac. Com., sala D, 27/06/91, L.L., Supl. Del 04/10/91, fallo 43.689.
19- C. Fed. Rosario, sala B, 31/10/85, J.A. 1986-IV-98.

si hemos dicho que esta medida cautelar en modo alguno afecta la disponibilidad o gravamen del bien, deviene claro que el resultado favorable del pleito publicitado será oponible a quien sea titular de dominio del bien al momento de su ejecución. Esto importa decir que, si bien la anotación de litis no otorga prioridad en cuanto al precio que pudiere resultar de la venta voluntaria o forzosa del bien practicada con posterioridad a la anotación de la cautela, sí da al titular de la medida el derecho a la totalidad del bien frente a su adquirente, quien en modo alguno podrá alegar buena fe. Consecuentemente, tiene prioridad registral, tanto frente a los acreedores embargantes o beneficiarios de otras cautelares, como frente a los adquirentes, entendiéndose como prioridad respecto del bien mismo.

Prohibición de innovar: en este sentido, la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad recomendó: "La medida de no innovar o prohibición de innovar debe recibir y producir, en sede registral, un tratamiento y efectos similares a los de las otras providencias cautelares, como el embargo y la inhibición". Teniendo presente que el Registro de la Propiedad Inmueble ha adoptado un sistema declarativo no convalidante, la anotación de una medida de no innovar en modo alguno afecta la adquisición del derecho que opera extrarregistralmente-, aunque el actor dispone de remedios legales para retrotraer las cosas al estado en que se hallaban y producir la mutación de la inscripción existente, teniendo como base fundamentalmente la falta de buena fe por parte del adquirente. Distinta es la situación si la medida es anotada en el Registro de la Propiedad del Automotor, en el que la inscripción de la transferencia reviste carácter constitutivo, con lo cual lisa y llanamente se impediría dicha transferencia.

Extinción de las medidas cautelares

Ahora bien, hasta aquí hemos señalado la importancia de las medidas cautelares, las hemos caracterizado, establecido sus presupuestos de admisibilidad, y tratado brevemente algunas de ellas, tanto desde la óptica de su finalidad como desde su funcionamiento desde la perspectiva de la prioridad registral. Sentado ello, corresponde ahora adentrarnos en el estudio de la etapa final en la vida de las medidas cautelares, esto es, su extinción.

Para arribar a dicha temática, resulta imperioso señalar que la extinción de las medidas cautelares puede analizarse desde dos perspectivas diferentes: por un lado, desde la óptica del derecho registral,

examinando dos institutos bien diferenciados, como lo son la cancelación y la caducidad de los asientos registrales de medidas cautelares. Allí analizaremos la normativa registral, cuyo dictado corresponde al orden nacional, teniendo siempre presente que nos estaremos refiriendo a la forma de publicidad de las medidas cautelares a los fines de su oponibilidad respecto de terceros. Si bien estos institutos se encuentran contenidos en las disposiciones de diversos registros según el bien de que se trate, a fin de facilitar la exposición haremos referencia a las normas del Registro de la Propiedad Inmueble.

De otro costado, corresponde distinguir la caducidad del asiento registral de la caducidad de la medida cautelar propiamente dicha, que se encuentra contenida en las normas de derecho procesal, cuyo dictado es materia privativa de las provincias (arts. 75 inc. 12 y 121 de la C.N.), y que hace a la existencia misma de la medida en cuestión. En este aspecto también vale aclarar que si bien hay leyes nacionales sobre materia específica que contienen materia procesal y prevén la caducidad de las medidas cautelares (art. 72 bis de la Ley de Propiedad Intelectual, art. 86 de la Ley de Patentes de Invención y Modelos de Utilidad, art. 40 de la Ley de Marcas y Designaciones, entre otras), a fin de mantener un orden metodológico haremos referencia a las normas procesales del Código de Procedimientos de la Nación y de la Provincia de Córdoba.

Sentado ello, y previo a ingresar al primero de los temas propuestos, estimamos necesario dejar sentado que según el Despacho Nro. 8 de la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, se entiende que: a) inscripción es "toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula, como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisivo o constitutivo), declarativo, aclaratorio o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley"; y b) anotación es "todo asiento temporal que se practique con relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento, conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho documento". No obstante ello, debemos aclarar que dicha disquisición ha generado observaciones por parte de un sector de la doctrina que considera irrelevante la diferenciación intentada, que a su vez se ve superada por la utilización del término genérico "registración" como abarcativo de ambas situaciones. Sin perjuicio de ello cabe señalar que al tratar acerca de las medidas cautelares nos encontramos en el ámbito de los asientos de carácter temporal, con lo cual, de acuerdo a la distinción señalada precedentemente, deberíamos referirnos a la

"anotación", de las medidas cautelares o, en el caso que nos ocupa, a la extinción de aquella.

CANCELACION DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

La cancelación es un asiento que se practica en el registro y que tiene la virtualidad de extinguir total o parcialmente a otro u otros asientos anteriores. También se la ha definido como "una toma de razón producida a rogación que comporta la extinción del asiento al cual se refiere"*(20)*. En rigor de verdad, cancelar significa borrar, es decir, dejar sin efecto una anotación en el Registro. Si bien ello generalmente presupone la extinción del derecho anotado, en muchos casos puede producirse por causas estrictamente registrales, careciendo de repercusión en el plano propiamente civil. Ello significa que la cancelación provoca la extinción formal del asiento de una medida cautelar en razón de haber desaparecido su eficacia en cuanto medio de publicidad registral, pero en modo alguno ello apareja la extinción del derecho que publicaba ese asiento.

Ahora bien, resultan como características de la cancelación, tener un cometido negativo y a la vez accesorio de otro asiento preexistente, razón por la cual debe ser específica y referirse a un asiento determinado. Asimismo, y en virtud del principio de rogación, sólo procede a solicitud de parte interesada y por decisión judicial. Así, el art. 36 de la Ley Nro. 17.801 establece que: "Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley...". Vale aquí traer a colación la distinción entre "inscripción" y "anotación", por cuanto esta norma establece en forma conjunta la documentación que debe acompañar la solicitud de cancelación en cada supuesto, con lo cual desarrollando cada uno de ellos advertiremos cuáles son atinentes a las medidas cautelares en particular.

Para comenzar, el citado art. 36 contempla cinco causas de cancelación:

- *Cuando se presenta el documento en el cual consta la extinción del derecho registrado:* comenzamos por aclarar que la terminología utilizada puede prestarse a confusión, por cuanto, como lo señalamos en líneas anteriores, la cancelación del asiento registral de medida cautelar no necesariamente importa la extinción del derecho que se pretendió

20- Despacho correspondiente al Tema 3 de la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad; San Luis, 1971.

caucionar. Resulta obvio que, si efectivamente el mismo se ha extinguido, con la presentación del documento que lo acredite puede solicitarse la cancelación de la anotación de la medida en cuestión. No obstante ello, entendemos que tratándose de providencias cautelares, el documento requerido para la cancelación es un oficio judicial, librado con todos los requisitos dispuestos en los respectivos códigos de procedimiento. En este sentido, cabe señalar que la R.G. 22/97 permite, en el caso de cancelación de medidas cautelares, que estos oficios estén contenidos en las mismas escrituras públicas referidas a otros actos sobre el inmueble, donde deberán transcribirse las partes pertinentes.

- *Cuando se presenta el documento que contiene una transferencia del derecho inscripto a favor de otra persona:* en este supuesto corresponde tener presente lo ya desarrollado en relación a la disponibilidad de los bienes que han sido objeto de una medida cautelar, o bien cuando sobre su titular pesa una inhibición. Al respecto recordamos que tanto el embargo preventivo como ejecutivo no afectan la disponibilidad del bien, al igual que la anotación de litis.
- *Por confusión:* es decir, "cuando se reúnen en una misma persona, sea por sucesión universal o por cualquier otra causa, la calidad de acreedor y deudor; o cuando una tercera persona sea heredera del acreedor y deudor. En ambos casos la confusión extingue la deuda con todos sus accesorios." (art. 862 C.C.). Ello parte del principio de que nadie puede exigirse a sí mismo lo debido. Por ejemplo, si el acreedor que ha anotado un embargo sobre un bien determinado pasa a ser titular de dicho bien, la anotación de la medida resulta extinguida por confusión.
- *Por sentencia judicial:* Presupone la tramitación de un juicio llevado en debida forma, cuestión cuyo análisis es ajeno al registro, que debe limitarse a la calificación del documento judicial en aquellos aspectos a los que se extiende su facultad. Si bien el art. 1 de la O.S. 6/98 enumera algunos aspectos calificables de los documentos cancelatorios pero sin agotar el tema, el enunciado genérico y amplio del art. 2 deja la posibilidad de incorporar otras situaciones.
- *Por disposición de la ley:* según el destacado autor Américo A. Cornejo, para ello es necesario que una ley expresamente declare extinguido el derecho, como ocurrió con la sanción del Código Civil, al suprimirse, en el art. 2614, una serie de derechos reales que antes estaban permitidos.

Ahora bien, resta determinar el modo en que han de practicarse los asientos de cancelación. Al efecto, el art. 49 de la Ley Nro. 5771 de la Provincia de Córdoba, establece que "Las cancelaciones se practicarán en la siguiente forma:

...b- Las que se refieren a las personas, demás inscripciones especiales, anotaciones preventivas y provisionales, mediante nota sobre los asientos respectivos, dando de baja al mismo tiempo a la ficha correspondiente del índice alfabético...". Esto significa que no se llega a formular un asiento en la columna.

c- de la matrícula, sino que se actúa sobre el mismo asiento cancelado. En los hechos, esta cancelación se manifiesta a través de una diagonal trazada en el asiento afectado.*(21)*

Caducidad de las anotaciones preventivas

En primer término cabe recordar que mediante los arts. 6 y 7 de la Ley Nro. 17.801 se plasmó en nuestro derecho el denominado principio registral de rogación, conforme al cual el registrador en principio- no actúa de oficio, sino a requerimiento de parte interesada o de autoridad judicial o administrativa. El art. 37 de la citada ley constituye una excepción a esa regla general, que se vincula con un hecho jurídico natural el transcurso del tiempo- que tiene la virtualidad de producir sus propios efectos "dentro mismo del Registro, caso en el cual la transformación de la situación jurídica registral debe realizarse automáticamente por el propio registrador, sin necesidad de petición de parte"*(22)*. Así, el art. 37 dispone que: "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 art. 2° -léase embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares-, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón." Dicha norma consagra entonces el instituto de la denominada caducidad del asiento registral, que opera ipso iure, por el sólo transcurso del tiempo, no siendo necesario practicar asiento de ninguna especie. Ello por cuanto la naturaleza jurídica de la caducidad es la de un hecho natural en el que no participa en lo más mínimo la voluntad del hombre*(23)*, de manera tal que aún cuando en el certificado del art. 23 de la ley citada, así como también los informes relativos al inmueble, se da a publicidad una medida cautelar respecto de la cual se haya operado el plazo de caducidad del asiento, debe entenderse que la anotación, no obstante aparecer en los certificados e informes, se

21- Daniel E. Ahumada; "Ley Registral Inmobiliaria 5775 y Disposiciones complementarias", Edit. Alveroni, Cba., 2002, p. 388.

22- Luis Moisset de Espanes; "Dominio de automotores y publicidad registral", Edit. Hammurabi, Bs. As., 1981, p. 220.

23- Enrique Merino y Luis Moisset de Espanes; "Notas sobre la cancelación de la hipoteca y la caducidad de la inscripción", en Boletín de la Facultad de Derecho y Cs. Sociales, Nro. 15, año 1970, p. 476.

debe tener por no existente, sin que se le pueda atribuir por ello mala fe al adquirente. En tal sentido, en la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad se expresó que "Los efectos registrales de la caducidad, consisten fundamentalmente en el decaimiento del asiento, considerándose como si nunca hubiere existido, y no es indispensable practicar nota alguna en tal sentido, pues se trata de un efecto legalmente previsto". Tan es así, que mediante R.G. 5/01 del Registro General de la Propiedad de Córdoba se resolvió rechazar los pedidos de caducidades formulados sobre anotaciones de medidas cautelares (art. 1), al tiempo que dejó definitivamente aclarado que a los fines de la caducidad debe tenerse en cuenta la fecha del "ingreso del documento portante por el Ordenamiento Diario del Registro" (art. 3).

Cabe aclarar que si bien el art. 37 inc. b) de la Ley Nro. 17.801 establece como principio general que los embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares caducarán a los cinco años, también contempla "in fine" la excepción a la regla cuando exista "disposición en contrario de las leyes". Justamente dentro de esa excepción podría encuadrar la anotación de litis, por cuanto en los Códigos de Procedimientos se procura que dicha medida se mantenga hasta la terminación del juicio. También constituyen una excepción a la regla algunas inhibiciones contenidas en la Ley de Concursos.

Pues bien, ha quedado entonces perfectamente establecida la diferencia entre el instituto de la cancelación y el de la caducidad, habida cuenta de que si bien ambos constituyen modos de extinción del asiento registral que publica una medida cautelar, tienen características propias que los distinguen. En términos generales, podría decirse que la cancelación sólo puede practicarse a solicitud de parte y por orden judicial, que debe ser asentada por el registrador, y que si bien puede tener lugar con independencia del derecho inscripto, generalmente está destinada a testimoniar su extinción. La caducidad, en cambio, opera de pleno derecho como excepción al principio de rogación-, sin necesidad de que se practique un asiento por parte del registrador, y en modo alguno importa la extinción del derecho que dio origen a la cautela.

Caducidad de las medidas cautelares

Luego de haber establecido la diferencia entre cancelación y caducidad de los asientos registrales de las medidas cautelares, consideramos importante diferenciar ésta última de la caducidad de las medidas cautelares contemplada en los arts. 207 del C.P.C.C.N. y 465 del C.P.C.C. Cba. En este sentido, cabe señalar que conforme lo prescripto por

los arts. 195 del C.P.C.C.N. y 456 del C.P.C.C.Cba., las providencias cautelares pueden ser solicitadas antes o después de deducida la demanda, a menos que de la ley resulte que ésta deba deducirse previamente. Ahora bien, para los supuestos en que se haga efectiva en la primera de las oportunidades descriptas, la normativa procesal establece un plazo de caducidad: tratándose de una obligación exigible, debe interponerse la demanda dentro de los diez días siguientes al de su traba. Así, el art. 207 establece que "Se producirá la caducidad de pleno derecho de las medidas cautelares que se hubieren ordenado y hecho efectivas antes del proceso, si tratándose de obligación exigible no se interpusiere la demanda dentro de los diez días siguientes al de su traba, aunque la otra parte hubiese deducido recurso..." Se trata de una consecuencia de la nota de interinidad que caracteriza a la materia, así como de su instrumentalidad. En efecto, la afectación que acaece en la esfera de intereses del demandado, sólo puede concebirse en tanto exista juicio pendiente en el que se discuta el derecho que se ha querido asegurar. De lo contrario constituiría una arbitrariedad. Si por lo tanto, por razones prácticas la ley ha permitido lograr el aseguramiento aún antes de deducida la demanda, es justo que se consagre un plazo brevísimo y perentorio dentro del cual debe ponerse en marcha la pretensión de fondo. De otro modo un litigante inescrupuloso podría inmovilizar *sine die* la situación de su contrario, causándole obvios perjuicios*(24)*. En este caso, la caducidad también opera de pleno derecho, por el sólo transcurso del tiempo, pudiendo disponerla el juez de oficio, aún sin necesidad de petición de parte. Como se ha podido advertir, tanto el Código Procesal de la Nación como el de la Provincia de Córdoba establecen un plazo de diez días contados desde la traba de la medida cautelar, para interponer la demanda en la que el presunto acreedor haga valer el derecho que ha caucionado. Transcurrido dicho plazo sin que ello haya acaecido, la medida cautelar caduca.

Finalmente resta señalar que si bien el principio general que informa las medidas cautelares prescribe un plazo de diez días para interponer la demanda bajo apercibimiento de caducidad, la prohibición de contratar constituye una excepción en el ámbito nacional, ya que según el art. 231 del C.P.C.C.N. posee un plazo más abreviado, esto es, de cinco días.

Re-anotación de las medidas cautelares

Ahora bien, para el supuesto en el cual un juicio en el que se hubiere ordenado una anotación precautoria de las previstas en el inc. b) del art. 37

24- Eduardo N. De Lazzari; ob. cit., T. I, p. 180.

de la Ley Nró. 17.801, se prolongase más allá del plazo de los cinco años previsto por dicha norma, deberá procederse a la re-anotación de la medida antes de su vencimiento, a los fines de conservar su vigencia. Si se omitiere tal diligencia, la medida inexorablemente se extinguirá por caducidad de su asiento registral. En este aspecto, el autor Luis Andorno plantea una situación que merece una consideración especial, por cuanto también ha sido objeto de decisión por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Dice el autor: "Cabe preguntarse si por ejemplo frente a la conducta de un acreedor que si bien no procedió a una nueva anotación del embargo registrado oportunamente, no obstante haber transcurrido el plazo de cinco años para hacerlo, pero, antes del transcurso de dicho lapso logró anotar una ampliación de dicha medida cautelar; ha perdido el beneficio de aquella registración." Y agrega: "La respuesta negativa surge de un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, dictado con fecha 6/8/85, donde se sostuvo que: "El sistema de caducidad, que de pleno derecho hace jugar el art. 65 de la ley 6435 de Santa Fe (similar al art. 37 de la ley 17.801), responde a la necesidad de impedir la subsistencia de medidas cautelares cuando el transcurso del tiempo indica una conducta desinteresada del acreedor, que se presume si no procede a reinscribirlas en el plazo legal fijado; pero mal puede atribuírsele una negligencia que merezca esos efectos cuando -como en el caso- el titular del embargo lo mantiene vigente mediante la inscripción de una ampliación dispuesta por la autoridad judicial pertinente'" Continúa señalando el autor que, así, se ha dicho que si antes de que venza el plazo de cinco años establecido por el art. 37 de la ley 17.801, el juez interviniente en la causa correspondiente deseare que no caduque la medida cautelar en sede registral y conserve la prioridad, debe ordenar la reinscripción del embargo que, en principio, debe ser solicitada por la parte interesada.*(25)*

Habiendo efectuado a lo largo de este trabajo un estudio de las medidas cautelares, de su funcionamiento en el ámbito registral y de los modos de extinción de las mismas, consideramos sumamente interesante analizar el fallo citado, no obstante datar de algunos años atrás. A tal fin, haremos una síntesis de la plataforma fáctica del mismo, para luego arribar a las conclusiones del Máximo Tribunal y, modestamente, formular las propias.

El caso fue planteado por dos personas que iniciaron una demanda contra la Provincia de Santa Fe, reclamando la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la frustración de un embargo, como

---

25- Luis E. Andorno y Marta Marcolin de Andorno; ob. cit., p. 466.

consecuencia de una omisión en el informe del registro inmobiliario previo a su venta. En cuanto a los hechos que dieron origen a la demanda, reseña el fallo que los actores habían iniciado un juicio en contra del Sr. Butti, obteniendo sentencia favorable de primera instancia, por lo que solicitaron el embargo preventivo de un bien de la demandada ubicado en la ciudad de Rosario. Dicho embargo fue anotado con fecha 04/04/75. El bien fue luego vendido a la Sra. Lardizábal, quien tomó a su cargo el gravamen. Con fecha 20/03/80 se registró una ampliación del embargo, que por resolución del juez de la causa se convirtió en ejecutivo. El día 11/06/81 se dispuso la subasta judicial del inmueble, y al requerir los informe previos a la subasta, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe informó que con fecha 18/06/81 se había operado una nueva transferencia del bien. La misma fue posible en virtud de que el informe del Registro previo a la venta consignó que dicho bien se encontraba libre de gravámenes. Ello por cuanto el organismo informante consideró que la medida cautelar había caducado por el transcurso del plazo de 5 años que establece el art. 65 de la ley 6435, restando toda trascendencia a los fines del cómputo de la caducidad- a la ampliación del embargo.

Ante esta situación, la Corte consideró que el sistema de caducidad responde a la necesidad de impedir la subsistencia de medidas cautelares cuando el transcurso del tiempo indica una conducta desinteresada del acreedor, que se presume si no procede a reinscribirlas en el plazo legal fijado. Luego señaló que mal puede atribuírsele una negligencia que merezca esos efectos cuando el titular del embargo lo mantiene vivo mediante la inscripción de la ampliación dispuesta por la autoridad judicial pertinente. Agregó que esta interpretación que implica acordar autonomía a la ampliación, considerándola como la traba de un nuevo embargo, se concilia con los propósitos del sistema de publicidad registral y con la garantía del régimen de prelación basado en el respeto del orden y las fechas de las anotaciones, que se vería sensiblemente afectado si se estableciera una identificación absoluta entre el primer embargo y su modificación y, por consiguiente, un rango preferente a esta última que operaría retroactivamente en detrimento de las inscripciones producidas en el intervalo que corre entre uno y otra. Finalmente, reconoció la responsabilidad de la Provincia, pero limitada al monto del embargo al tiempo de la venta efectuada sobre la base del informe omisivo, pues por ese importe habría respondido a su vez el adquirente en caso de que el certificado se hubiera librado con constancia del embargo subsistente.*(26)*

Pues bien, este fallo es una muestra de la importancia que revisten las medidas cautelares en la eficacia de la actividad jurisdiccional, y pone en

26- J.A., 1986-III, p. 590.

evidencia la necesidad de su correcta anotación en el Registro. Si el acreedor hubiera procedido a re-anotar la medida en la forma en que expresamente establecen las normas, el conflicto no se hubiera suscitado. La omisión de tal diligencia obviamente dio paso al instituto de la caducidad del asiento registral del embargo anotado inicialmente (04/04/75), pues la segunda transferencia del inmueble se llevó a cabo cuando ya había caducado dicho asiento (18/06/81). Y así lo entendió correctamente el Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe, habida cuenta de que como hemos estudiado en este trabajo- la caducidad opera de pleno derecho, por cuanto su naturaleza jurídica es la de un hecho natural en el que no participa en lo más mínimo la voluntad del hombre. Nos resulta llamativa entonces la frase utilizada por la Corte, en cuanto dice que: "Como la provincia sostiene en su escrito de contestación que la dependencia informante no incurrió en omisión alguna, cabe inferir que restó toda trascendencia, a los fines del cómputo de la caducidad, a la ampliación del embargo". Y nos preguntamos ¿cuál es la trascendencia de dicha ampliación en el instituto de la caducidad?. Si hemos dicho que se trata de un hecho natural en el que no participa la voluntad del hombre y, por consiguiente, no se encuentra sujeto a causales de suspensión ni interrupción, y que la única forma de evitar la caducidad del asiento es mediante su re-anotación, ¿podría el Registro haber considerado que la ampliación de la medida hacía las veces de una re-anotación?, ¿podría haber suplido la voluntad expresa del acreedor, y entender que en el Formulario de Solicitud de Anotación de Medidas Cautelares del Registro F. D en el caso del Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba- se solicitó reinscripción, aunque haya sido tildada la opción "ampliación" de una medida cautelar?. Ahora bien, imaginemos que el Registro hubiera informado tanto el embargo originario como su ampliación. ¿Qué responsabilidad le cabría al adquirente del bien que consideró caduco el embargo y no detrajo del precio el monto por el que se había anotado la medida?; recuérdese que también señalamos en líneas precedentes que aún cuando se da a publicidad una medida cautelar respecto de la cual se haya operado el plazo de caducidad del asiento, debe entenderse que la anotación, no obstante aparecer en los certificados e informes, se debe tener por no existente, sin que se le pueda atribuir por ello mala fe al adquirente. Evidentemente el ingrediente que modificó el cuadro de situación fue la ampliación del embargo anotada quince días antes de que operara la caducidad del asiento principal. Y he aquí el quid de la cuestión. ¿La ampliación de la medida cautelar es accesoria de la originaria, o como sostuvo el Máximo Tribunal- cabe reconocérsele autonomía?. Desde nuestra modesta posición, consideramos que la anotación originaria del

embargo constituye el asiento principal, que publicita la medida y especifica los datos del juzgado que la ordenó, la denominación de los autos en que se dictó, su número de expediente y el monto que se pretende caucionar, dando a conocer la fecha en que dicha medida fue registrada. Luego, la ampliación viene a modificar uno de los elementos de aquélla: su monto; incrementa en una cantidad determinada la cifra que se pretende caucionar, pero la medida sigue siendo la misma, aquella anotada originariamente. La ampliación va dirigida a modificar la anotación de un embargo ya existente, no a constituir en sí misma la anotación de una nueva medida, y ésa es la voluntad indubitada de quien lo solicita. En consecuencia, mal puede subsanarse la negligencia del acreedor pretendiendo darle a una anotación un alcance que la ley no prevé; ello importa que la ampliación en tanto accesoria del asiento originario- sigue la suerte del principal. En este sentido, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires dictó la Disposición Técnico Registral Nro. 6/88, que estableció: "La ampliación del monto del embargo no modifica el plazo de caducidad de la traba originaria, el que opera de pleno derecho". Y ello tiene un fundamento que constituye la base misma del sistema registral: la seguridad del tráfico de bienes respecto de terceros. En efecto, si mediante el principio de publicidad se procura asegurar la eficacia de los derechos registrados, va de suyo que las normas que constituyen el andamiaje jurídico del sistema han de ser de una claridad tal que no obstruya la finalidad última del mismo. De tal modo, si el instituto de la caducidad esta expresamente previsto para que opere de pleno derecho una vez transcurridos cinco años desde la toma de razón del embargo en cuestión, siendo la re-anotación el único modo de evitarlo, consideramos que una interpretación diferente por parte de la Corte Suprema introduce al sistema registral un elemento que genera incertidumbres inadmisibles en un sistema que pretende justamente lo contrario: la certeza en el tráfico de bienes inmuebles.

Si bien el caso analizado presenta una temática opinable, en la que incluso en Máximo Tribunal ya se ha expedido, consideramos importante extraer de él la necesidad imperiosa de que las normas registrales sean de una claridad absoluta, por cuanto es la única forma de llevar a cabo su finalidad última: resguardar la seguridad del tráfico de bienes registrados.

Conclusiones

Llegando al final del presente trabajo, podemos decir que hemos llevado a cabo un análisis de las medidas cautelares en toda su extensión. Comenzamos dando un concepto, para luego determinar sus caracteres y

hacer una breve referencia a sus condiciones de admisibilidad; desarrollamos en líneas generales las medidas mas utilizadas y tratamos sus implicancias en el ámbito del derecho registral. Finalmente arribamos a la extinción de las medidas cautelares, ya sea mediante la cancelación o caducidad de los asientos registrales, como por caducidad de la medida en sí misma según las prescripciones de las normas procesales.
El desarrollo de la temática propuesta nos permite concluir reconociendo la importancia que revisten las medidas cautelares en la eficacia de la actividad jurisdiccional, máxime cuando los tiempos que nos tocan vivir imponen "ritmos" a los que la justicia institucionalizada aún no logra adaptarse, sea por insuficiencia de recursos tanto materiales como humanos, sea por negligencias inexcusables. Frente a este panorama poco alentador para el justiciable que espera que el juez finalmente "diga el derecho", encontramos este instituto previsto por las normas procesales para al menos evitar la consumación de un perjuicio irreparable durante el tiempo anterior al reconocimiento judicial del derecho.

Junto a la vital trascendencia de las medidas cautelares dentro del proceso, consideramos de relevante importancia el rol que debe desempeñar el acreedor en la defensa de su crédito: por un lado, mediante la selección de la figura más adecuada al derecho que se pretende cautelar; por el otro, actuando con la diligencia que le impone la restricción que dicha medida importa respecto del presunto deudor.

Finalmente, creemos que la claridad del régimen normativo que rige el sistema registral y su cabal acatamiento, resultan cruciales para el cumplimiento acabado de la finalidad última del principio de publicidad: la seguridad del tráfico de los bienes registrables.

Bibliografia:

- ANDORNO, Luis O. y MARCOLIN de ANDORNO, Marta; "ley Nacional Registral Inmobiliaria17.801", Edit. Hammurabi S.R.L., Bs. As., 1989
- AHUMADA, Daniel E.; "Ley Registral Inmobiliaria 5771 y disposiciones complementarias", Edit, Alveroni, Cba., 2002
- CORNEJO, Américo Atilio; "Derecho Registral", Edit. Astrea, Bs. As., 1994
- DE LAZZARI, Eduardo Néstor; "Medidas Cautelares", Edit. Platense, La Plata, 1995
- MARIANI de VIDAL, Marina; "Curso de Derechos Reales", Edit. Zavalía, Bs. As., 2000
- NUTA, Ana Raquel; ROTONDARO, Domingo N. y PROSPERI,

Fernando F.; "Medidas cautelares y bloqueo registral", Edic. La Roca, Bs. As., 1989
- REVISTA DEL NOTARIADO, Nros. 858, 864 y 867
- VALLEFIN, Carlos A.; "Protección cautelar frente al Estado", Edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 200