



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

OSC N°9/25

ADECUACION PH ESPECIAL-NO SE CALIFICA INHIBICIÓN

Mendoza, 6 de Febrero del 2025.

VISTO:

El ingreso de escrituras públicas de adecuación al Régimen de PH Especial en los que alguno o algunos de los otorgantes se encuentra afectado por la medida de inhibición general de bienes, en virtud de la cual no pueden ser inscriptas en forma definitiva por aplicación del artículo 127 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de Mendoza.

CONSIDERANDO:

Que la inscripción provisional se funda en el ejercicio de la función administrativa que cumple este Registro, por la cual debe limitarse a aplicar la norma cuando esta es clara y directa, como en el caso (art.127 CCCTM).

Que ello ha sido confirmado por la Sala Administrativa de la Suprema Corte de Justicia en la causa AUTOS N° 100241 Recurso Jerárquico interpuesto al Registro de la Propiedad Inmueble -Ref.Exp. R 14/16 Mat. 135085/6" del 23/11/2017 en la que resolvió que, existiendo una norma expresa el Registro cumple adecuadamente su función administrativa a través de su aplicación al caso concreto.

Que dicha circunstancia se acentúa cuando se trata de la calificación de un documento de origen judicial, como lo es la medida cautelar de inhibición general de bienes.

Que el artículo 127 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de Mendoza establece: "*Inhibición. cuando se hubiere decretado embargo preventivo y no se encontraren bienes suficientes para trabarlo, podrá ordenarse la inhibición del deudor para transformar, modificar o transferir derechos reales sobre inmuebles o bienes*



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

registrables, la cual será comunicada al registro que corresponda para su anotación, individualizando con precisión al inhibido...”.

Que ello importa, que a diferencia de la totalidad de los Códigos Procesales de las restantes provincias que solo limitan la facultad de disponer o la de disponer o gravar según el caso, el de Mendoza constituye el único código procesal del país que comprende en la prohibición a la facultad de transformar y modificar derechos reales.

Que el sometimiento o la adecuación al régimen de PH Especial constituye una modificación de un derecho real sin perjuicio de que ésta sea o no obligatoria.

Por lo tanto, no corresponde al Registro como órgano en ejercicio de función administrativa, apartarse de una expresa disposición legal y en especial de la orden judicial que ordena la medida cautelar de inhibición, con los alcances del artículo citado.

Que sin perjuicio de lo expuesto, recientemente, la jurisprudencia local se ha pronunciado expresamente acerca del alcance que corresponde dar a la medida indicada en los casos que nos ocupan.

Que en efecto, en sendos fallos de fechas 12 de Setiembre del 2023 en autos nro(012210-1843495) MUNICIPALIDAD DE GUAYMALLEN C/ BARUGEL SANDRA P/APREMIO dictado por el Primer Juzgado Tributario; autos nro. (012210-1850884) caratulados MUNICIPALIDAD DE GUAYMALLEN C/AGUERO WALTER MIGUEL NICOLAS P/APREMIO de fecha 9 de Diciembre del 2024 y autos nro.(012230-1015168) caratulados “ADMINISTRACION TRIBUTARIA MEND C/ AGUERO WALTER MIGUEL NICOLAS P/APREMIO”, del Tercer Juzgado Tributario de fecha 12 de Diciembre del 2024, se resolvió en distintos términos, según el caso, que la inhibición general de bienes no resulta ser un obstáculo que impida que se realice e inscriba la adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

En los tres fallos citados el planteo es similar, siendo en dos de ellos la actora la Municipalidad y en otro la Administración Tributaria Mendoza.

Que para así decidir los distintos Jueces de las causas meritaron los siguientes aspectos:

- a) Que la adecuación a la normativa del código de fondo importe ya la constitución de un derecho real, o bien la transformación de un derecho real por otro, en ambos casos, cae bajo la restricción de la medida de Inhibición de Bienes (art.127 CPCCT).
- b) Que es el Juez de la causa quien debe determinar el alcance que debe darse a cualquier medida judicial, de conformidad con el artículo 112 del CPCCM, el que establecé como facultad del Juez la de *“disponer una medida distinta a la solicitada, o limitarla, teniendo en cuenta la importancia del derecho que se intenta proteger y para evitar perjuicios o vejámenes innecesarios al demandado”*
- c) Que la adecuación al régimen de PH más que un acto voluntario, es el cumplimiento de una obligación legal donde los propietarios de cualquier inmueble que cumpla con los requisitos de un complejo residencial se ven compelidos legalmente a adecuar los inmuebles al régimen dispuesto por el CCYC.
- d) Que la adecuación de los inmuebles de un complejo inmobiliario al sistema de propiedad horizontal dispuesto por el CCYC no puede ser incluido en los términos de transformación o modificación previstos en el artículo 127 del CPCCM en cuanto no implica ningún acto de disposición del derecho real sino el cumplimiento de una obligación legal dispuesta, no en el interés del propio titular del bien o de un tercero que lo sucede, sino en el interés de toda la comunidad que integra el complejo y los terceros que tienen intereses con éste, en cuanto a partir de que la adecuación se produzca, podrán identificar de forma clara y precisa la forma de relacionarse jurídicamente con el consorcio.

Que en consecuencia, jurisdiccionalmente se ha determinado el alcance de la medida al caso, el que resulta el siguiente: la adecuación a PHE constituye



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

una modificación al derecho real, que no queda comprendida en la prohibición del art.127 del CPCCTM, por cuanto se trata de una modificación que no genera un menoscabo económico o disminución de la garantía del acreedor. Tan es así que no cambia ni el objeto imponible ni su identificación, los que continúan siendo los mismos para el acreedor (nomenclatura catastral/padrón de rentas/padrón municipal). Lo contrario implicaría generarle al deudor un perjuicio o gravamen innecesario.

Que además dicho perjuicio se vería agravado si cada administrado debiera concurrir al Juez a los fines de solicitar la inoponibilidad o el levantamiento de la medida cautelar, acarreando también un perjuicio innecesario al resto de los titulares del conjunto inmobiliario.

Que por tanto esta Dirección concluye que atento la reiterada jurisprudencia de los Tribunales locales, resultaría arbitrario, así como un dispendio jurisdiccional innecesario la calificación de la inhibición ante la registración de una escritura en la cual se autorizara la adecuación al régimen de PH Especial prevista en el artículo 2075 del CCCN.

Que en virtud de lo expuesto esta Dirección

RESUELVE:

- 1- Disponer que no deberá calificarse la inhibición general de bienes en los supuestos de registración de escrituras que autoricen la adecuación al Régimen de PH Especial en los términos del artículo 2075 del CCCN.
- 2- Establecer que en aquellos casos en que la inscripción provisional haya sido ya practicada por dichos motivos, sea dejada definitiva a solicitud de cualquiera de los interesados con la presentación del documento que fuere objeto de registración.
- 3- Dejar copia archivada como OSC 9/25.
- 4- Notifíquese a todas las Áreas y a los Colegios Profesionales.
- 5- Publíquese en el Portal institucional.

AG


Dra. PAULA ALFONSO de SARAVIA
DIRECTORA