

EMBARGO GENÉRICO. CESIÓN DE DERECHOS. ARRENDAMIENTO URBANO. MEVIR

Informe: Registral

Resumen

Se consulta si el embargo genérico trabado sobre cedente anterior, y que continúa vigente, afecta una nueva cesión proyectada de un contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado por MEVIR. La vivienda permanece en el patrimonio de MEVIR: es inembargable (artículo 477 de la ley 13640).

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

El 18 de noviembre de 1993 MEVIR suscribe con AA y BB un contrato por el cual MEVIR promete adjudicar a los participantes una vivienda, lo que llevaría a cabo mediante sorteo una vez que se hubieran terminado las obras del conjunto habitacional.

Conforme a la cláusula 2.^a de dicho instrumento, «las viviendas serán adjudicadas a los destinatarios en régimen de arrendamiento» (artículo 124 de la ley 13728). En la misma cláusula se estipula que MEVIR «se compromete a transferir la propiedad a los arrendatarios» cumplido un «ciclo de Arrendamiento de 20 (veinte) años».

En la cláusula 10.^a se establece que, si se autoriza la «enajenación», deberá devolver el subsidio otorgado, y se conviene que en caso de incumplimiento MEVIR queda facultado a rescindir el contrato y exigir la entrega de la vivienda.

El 19 de noviembre de 2008 los cónyuges AA y BB, previa conformidad expresa de MEVIR de 22.8.2008, cedieron a CC los derechos que les confiere el contrato citado. Del precio convenido, conforme certificación adjunta, se abonó a MEVIR una suma por concepto de devolución de subsidio y cancelación de saldo.

El 14 de octubre de 2013 CC prometió ceder a DD los derechos que le confiere el contrato originario. El cumplimiento de dicha promesa y el otorgamiento de la cesión correspondiente quedaban sujetos a la opinión de la AEU en cuanto al alcance del embargo genérico que afecta a AA desde diciembre de 1998.

El inmueble continúa en el patrimonio de MEVIR.

CONSULTA

El embargo genérico trabado sobre la cedente AA en 1998 y vigente ¿afecta la nueva cesión proyectada?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. El embargo genérico trabado puede descartarse porque los derechos que posee la cedente AA son de naturaleza personal y mueble; no afectan la propiedad del inmueble.

2. Los derechos de los que era titular en 2008, al igual que los del «actual» cedente, no son embargables (cita la redacción actual del artículo 380.2 del Código General del Proceso).

3. Cita informe de AEU referente al embargo contra el titular de derechos de mejor postor, que fue informado cuando aún no estaba vigente el nuevo texto del Código General del Proceso.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

En el caso objeto de esta consulta la embargada AA no tiene un derecho real sobre el bien objeto de la cesión: se trata de un contrato de arrendamiento con opción de compra. El contrato no está inscripto en registro alguno; existe un archivo administrativo llevado por MEVIR que no es de acceso público. Las obligaciones surgen del propio contrato, uno de cuyos ejemplares debería estar archivado en MEVIR, pero no hay normativa legal que obligue a llevar un registro.

Además, el artículo 381 del Código General del Proceso (conforme a la ley 19090) excluye de los bienes embargables, «los bienes que expresamente establezca la ley con ese carácter» (inciso 11).

Los bienes propiedad de MEVIR tienen el carácter de inembargables conforme al artículo 477 de la ley 13640, en la redacción dada por el artículo 595 de la ley 18719, que establece en su inciso final:

Los bienes del patrimonio administrado por la Comisión Honoraria serán inembargables.

En el caso consultado, el bien asiento de la vivienda no ha sido aún escriturado, por lo que su titularidad es de MEVIR y está alcanzado por la inembargabilidad. La anterior cedente, AA, era arrendataria de la vivienda.

La cesión prometida no está alcanzada por el artículo 380.6 del Código General del Proceso (conforme a la ley 19090). El bien continúa en el patrimonio de MEVIR.

CONCLUSIÓN

El embargo trabado a AA no comprende la cesión por ella efectuada, ya que carecía de un derecho real sobre la vivienda, y la promesa o el contrato

originario de arrendamiento no estaba en condiciones de ser registrado en el Registro de la Propiedad respectivo a efectos de obtener una protección y publicidad *erga omnes*. La vivienda no está alcanzada por el embargo genérico de la cedente por cuanto permanece en el patrimonio de MEVIR, que es su titular dominial.

Esc. Enrique Marna
Informante

El 9 de abril de 2014 la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Álvaro Garbarino, Karin Perdomo, Carlos del Campo, Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento, Mercedes Azar, Claudia Santo, Susana Cambiasso y Enrique Marna, aprueba el informe que antecede.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 20 de mayo de 2014, expediente 371/2013.*