

**REVISTA  
REGISTRAL**

VII.4  
1982 1 (3)

¿Es obligatorio acompañar el plano de Propiedad Horizontal para la inscripción y modificación del Reglamento de Copropiedad Horizontal?

Esta consulta está contemplada en la Disposición Técnico Registral 3 del año 1979.

Esta normativa reconoce su fundamento en la necesidad de confrontar dicho acto jurídico con la planimetría respectiva, ya que una vez verificado y comprobada su exactitud, es devuelto al interesado, conjuntamente con la documentación a la que se procedió a tomar razón.

Los planos de propiedad horizontal sólo son protocolizados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

---

¿Es necesario consignar en la rogatoria de inscripción de un Reglamento de Copropiedad y Administración, datos relativos a la póliza de seguros contra incendio?

La obligación que pesa sobre el administrador de un edificio sometido o a someterse el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, de asegurar el edificio contra incendio, surge del artículo 11 de dicha Ley. El Decreto Nacional 18.734 del año 1949 obliga a los notarios a exigir del administrador la constancia de que el inmueble en su totalidad ha sido asegurado contra incendio.

La Disposición Técnico Registral 50 del año 1950, exigía en el artículo 15 que en la rogatoria de inscripción de un reglamento de copropiedad y administración, se consigne la característica de dicha póliza.

Este requisito en la actualidad ha quedado derogado en virtud de la sanción de la Disposición 152 del año 1960, en tanto que exime al notario su consignación por entender que el Registro no tiene por ley asignada, la obligación de dar publicidad el número de la póliza de seguros, y menos aún el deber de supervisar el mantenimiento de su vigencia.

---

¿Es admisible la exigencia de transcripción del cumplimiento del artículo 20 de la Ley 8904 en documentación notarial, cuando hubiere mediado expedición de testimonio y oficio por el actuario del juzgado?

Visto que el artículo 20 de la Ley 8904 establece: "En los casos de transmisión de bienes por tracto abreviado, el Registro de la Propiedad no procederá a la ins-

cripción si no se acredita haberse abonado los honorarios por la labor judicial de los abogados y procuradores intervinientes, o encontrarse suficientemente garantizado su pago”.

Que normalmente en el tracto abreviado no hay expedición de testimonio, consecuentemente, el notario deberá consignar en el acto escriturario que se cumplió en el expediente sucesorio con la exigencia del pago de honorarios del profesional interviniente y así el control se desplaza del actuario al notario; quien debe corroborar tal extremo.

Mas, es posible que se expida el testimonio pertinente. Tal acción implica el control por el actuario de la formalidad explicativa, pues, no firma el testimonio si no ha sido cumplida, entre otras, esta exigencia.

En consecuencia, el notario, al dejar constancia en el cuerpo de la escritura que tuvo a la vista la documental referenciada, no necesita transcribir el cumplimiento de lo pautado por el artículo 20 de la Ley 8904, porque indefectiblemente estaría efectuando un doble control por demás innecesario.

---

¿Qué ventajas aporta la aplicación de la llamativa expresa de la Ley 22.172, en sede registral?

Los magistrados delegan su jurisdicción por medio del exhorto, de tal modo que el cumplimiento de ciertas actuaciones judiciales es comunicado a otro magistrado, de manera que el Juez exhortado actuará siempre limitando su competencia en la esfera de su propia jurisdicción.

El exhorto, en definitiva es utilizado por razones de celeridad y economía procesal y se tramita conforme a las leyes procesales y por ante el tribunal que tenga competencia según la naturaleza de la causa en la que ha sido librado.

De esta forma, han quedado determinados suscintamente los alcances y la naturaleza del exhorto.

Veamos ahora sus implicancias en sede registral, concretamente en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

La Ley 17.009, si bien en el art. 15 eximía de la comunicación por exhorto en ciertos casos, la exigía empero con carácter obligatorio respecto de “las inscripciones derivadas de transmisión hereditaria o de cualquier otro acto sujeto al pago de gravámenes, que no pueden percibir directamente las oficinas inscriptoras”.

Es indudable, que del texto legal quedan comprendidas todas las transmisiones **mortis causa; ab-intestato** o de origen testamentario, haciéndose extensiva cuando se trate de bienes transmitidos a terceros, mediando, claro está, autorización judicial.

No cabe duda que la exigencia legal, provocaba inevitables demoras por el trámite que conlleva su cumplimiento, atento el tiempo transcurrido hasta la inscripción en los registros pertinentes de la documentación correspondiente.

Admitiendo tal situación, y a fin de lograr celeridad, la Ley 22.172 referente al Convenio sobre Comunicaciones entre Tribunales de la República, ha obviado, como resulta del artículo 7º, la “necesaria comunicación por oficio al tribunal local, cuando se trate de cumplir resoluciones o sentencias que deban inscribirse en los registros o reparticiones públicas de otra jurisdicción territorial”.

La Provincia de Buenos Aires se ha adherido a dicha situación por Ley 9618 del 23 de octubre de 1980.

Además conforme al Decreto Provincial 541 del 24/3/81, ha quedado establecido en salvaguarda de las obligaciones de carácter previsional para Abogados, la necesidad de acompañar las constancias del aporte pertinente en las inscripciones que se rueguen en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; y en consecuencia con dicha normativa, la Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires ha resuelto con fecha 23/4/81, que el contralor de los requisitos se efectúe por el Colegio Profesional.

El Registro Provincial de la Propiedad, a su turno, dictó Orden de Servicio 8/81 y las Disposiciones Técnico Registrales 5 y 8/81 con el propósito de alcanzar la operatividad de lo preceptuado por el Decreto 541/81, en todo lo referente a la verificación y calificación de los documentos registrales.