REVISTA REGISTRAL

1982

Centenario de la Fundación de la Ciudad de La Plata

Revista Registral

AÑO 1 NUMERO 3

FEBRERO/ABRIL 1982

Oficina 13 - Segundo piso

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RP
MINISTERIO DE ECONOMIA

Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

Impresa en el Departamento Impresiones de la Dirección de Servicios Generales Ministerio de Economía Provincia de Buenos Aires

Nº Reg. Propiedad Intelectual 130.014

SUMARIO

Sumario Temático

Sumario Analítico

Pág.

b) Año 1982

Apuntes de Jurisprudencia

Cuestiones Registrales

Informaciones

Autoridades

Señor JORGE RUBEN AGUADO
Gobernador de la Provincia de Buenos Aires

Doctor PEDRO POU
Ministro de Economía

Contador MARTIN MANUEL BELDERRAIN
Subsecretario de Hacienda

Doctor ALBERTO JOSE CALDERA
Director Provincial del Registro de la Propiedad

Doctor ULISES HORACIO LUGANO
Director Técnico

Escribano EFRAIN C. PASCUA
Director de Servicios Registrales

Introducción

Con la aparición del tercer número de la "Revista Registral", parece concretarse aquella esperanzada ilusión de contar con un medio eficaz de divulgación, tanto en la faz práctica como científica, del fértil ámbito que ofrece al profesional del derecho la especialidad registral; singular disciplina del campo jurídico que en nuestro país ha motivado un permanente accionar de los estudiosos en pos de su elaboración y perfeccionamiento.

Con tal acontecimiento, esta Dirección estima su deber exteriorizar su profundo agradecimiento a todos aquellos funcionarios, registralistas y profesionales del derecho en general, que con su cálido apoyo y generosa recepción de esta publicación han posibilitado la permanencia en el esfuerzo, probándonos que ha sido válido. Este reconocimiento se singulariza, especialmente, con los integrantes de nuestro equipo redactor, abogados asesores de este Registro de la Propiedad, que no han escatimado el brindarse sin concesiones en la realización de todas y cada una de las facetas que implica, desde su nacimiento, esta revista, haciendo gala de permanente desinterés y modestia.

A todos... Muchas Gracias!

ALBERTO JOSE CALDERA
Director

Actualización Doctrinaria

La realización de la XVIII Reunión Nacional de Directores, celebrada en la Capital Federal, los días 30 de noviembre al 4 de diciembre del año 1981, nos ha decidido a dedicar este capítulo de la Revista al comentario de los trabajos presentados en tan magno evento, rematando con la reproducción de las conclusiones del mismo.

Largo ha sido el camino, desde el año 1964 en que se realizó la Primera Reunión en nuestra ciudad, por el que se ha transitado en la búsqueda permanente del perfeccionamiento de nuestra disciplina.

La Ley Nacional de Registros sancionada en 1968 con el número 17.801, constituyó sin duda la muestra más acabada de que la senda elegida para el esfuerzo era correcta: exponer inquietudes, intercambiar ideas, accionar en común. Si bien la sanción legislativa de la Ley citada constituyó un hito fundamental, no agotó las perspectivas de realización que nutrían las Reuniones Nacionales de Directores, sino, por el contrario, evidenció que ellas resultaban el medio más eficaz para la permanente actualización del derecho registral tan rico en matices y particularidades propias. Las bondades que para el sistema registral argentino representan tales reuniones, fueron reconocidas a través del Decreto 1741/76, por el cual el Poder Ejecutivo Nacional las inviste de carácter oficial y permanente, por dicha norma anualmente los Directores de Registros de la Propiedad Inmueble de todo el país, se reúnen a fin de estudiar, analizar y debatir la problemática jurídico-técnica de los organismos que conducen, y que tienen la responsabilidad de la registración y publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

El año 1980 nos deparó la satisfacción de ser sede de la pertinente reunión, la riqueza de los temas tratados en la oportunidad, la alta calidad científica de quienes integraron las distintas comisiones, la importancia de las conclusiones finales, marcaron de manera indeleble en nuestro espíritu, el compromiso de continuar participando en el futuro de similares acontecimientos, coadyuvando, en la medida de nuestras posibilidades, a mantener el alto grado de rigor científico alcanzado, en proficua y perseverante labor.

Con ese ánimo y asumiendo el compromiso, participó nuestro Registro de la XVIII Reunión Nacional de Directores que tuvo por sede al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, los trabajos allí presentados —que más abajo comentamos— y las conclusiones arribadas avalan el criterio de quienes sustentamos la positiva vigencia de estos encuentros, cuyo fin último es viabilizar el perfeccionamiento de un servicio indispensable a la comunidad, nutriéndolo de eficiencia en justicia.

Para ello, no sólo es necesario modernizarlo, sino dotarlo de uniformidad en la normativa y criterios aplicables; de manera que, sin desmedro de las reglamentaciones locales, los principios sustantivos de este derecho se extiendan a todo el ámbito del país; este es el desafío, que genera hoy la espléndida realidad existencial del llamado "Derecho Registral Argentino".

DECRETO 1741/76

Buenos Aires, 16 de agosto de 1976.

Visto el Expediente 9974/73 - Cde. Nº 2/74 del Registro del Ministerio de Justicia, en el que se propone la ampliación de funciones de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, y la necesidad de institucionalizar las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble; y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Ley 17.801/68 implantó en todo el país un régimen uniforme de publicidad registral de derechos reales sobre inmuebles y de la libre disposición de los mismos, que otorga mayor certeza y seguridad a esos derechos y, en consecuencia, al tráfico jurídico inmobiliario;

Que en él se destacan dos notas: la reserva de la prioridad en favor de los negocios jurídicos en gestión y la aplicación de la técnica del folio real, lo que ha provocado el elogio de especialistas de todo el mundo y ha sido tomado ya como modelo por diversas legislaciones extranjeras;

Que lo expuesto ha sido reflejado por el primer y segundo Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrados en Buenos Aires (1972) y Madrid (1974);

Que dicha normativa deja al criterio de las jurisdicciones locales diversas cuestiones formales, a fin de no lesionar principios fundamentales de nuestro sistema federal;

Que se hace imprescindible dar mayor eficiencia al funcionamiento del sistema, complementando la coordinación que tienda a la más sistemática y armoniosa aplicación de normas nacionales y provinciales;

Que desde 1964 vienen realizándose con singular éxito las Reuniones Nacionales de Directores de Registro de Propiedad Inmueble, a iniciativa del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, desde las cuales se ha estudiado, proyectado y aprobado lo que hoy en día es el sistema registral argentino, proyectándose su labor a las legislaciones locales, como asimismo a la práctica de los registros, a través de sus estudios, recomendaciones y declaraciones;

Que es preciso dar definitivo apoyo a dichas reuniones, institucionalizándolas con la adhesión de las provincias que quieran intervenir en forma activa, contando al efecto con el trabajo de asesoramiento que viene realizando la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;

Que de esta manera las provincias podrán contar con un medio adecuado para la ejecución de las pautas y políticas que, conjuntamente con un organismo nacional, establezcan para la mejor aplicación, con criterio federal, de las normas legales y técnicas correspondientes.

Por ello, el PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA, —

DECRETA:

Artículo 1º — Rectifícanse los Decretos 5023/72 y 3356/73 referentes a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Te-

rritorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, ampliando sus funciones específicas con las siguientes:

a) Colaborar con las autoridades nacionales y provinciales en el estudio de los problemas jurídicos o técnicos propios de la materia registral inmobiliaria, especialmente los concernientes a la adecuación de los registros de cada jurisdicción a las normas nacionales;

b) Promover el progreso de la legislación y la modernización de los métodos operativos, como asimismo la eficaz coordinación de los registros inmobiliarios con los restantes órganos de la administración pública, proponiendo proyectos a la consideración de las autoridades locales y prestándoles asistencia técnica;

c) Dictaminar acerca de la interpretación de las normas vigentes en materia registral inmobiliaria a requerimiento de cualquier autoridad nacional o provincial;

d) Elaborar estadísticas y estudios comparativos en base a los datos que, a su pedido, le sean enviados por las provincias.

Artículo 2º — La Dirección General mencionada convocará anualmente a los directores de registros inmobiliarios de las provincias integrantes e invitará a las restantes a reunión nacional o zonal, según se determinare.

Artículo 3º — La Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble estará integrada por el Estado Nacional, a través de la mencionada Dirección General, y por las provincias que adhieran al presente Decreto, las cuales estarán representadas por las autoridades máximas de los organismos registrales inmobiliarios, o, en su defecto, por quienes ellas designaren.

La Reunión Nacional estará formada por una representación de cada una de las jurisdicciones indicadas, correspondiéndoles un voto a cada una de ellas. Una misma persona no podrá ejercer la representación de más de una jurisdicción.

Artículo 4º — La Reunión Nacional tendrá funciones deliberativas y resolutivas.

En la primera sesión elegirá de entre su seno un presidente, quien dirigirá las deliberaciones y ordenará los debates. Se reunirá por lo menos una vez al año, en el lugar que se fije en la sesión anterior. Sesionará válidamente con la simple mayoría de sus miembros y decidirá por el voto favorable de los dos tercios de los presentes.

Artículo 5º — La Reunión Nacional tiene las siguientes atribuciones y deberes:

a) Aconsejar a las autoridades nacionales y provinciales las pautas y políticas a seguir respecto de la aplicación progresiva e integral, de las normas específicas;

b) Realizar, promover y coordinar tareas de investigación y asesoramiento en derecho y técnicas registrales, utilizando a tal fin los recursos propios de cada organismo integrante o de otros públicos o privados que ofrezcan su colaboración;

c) Considerar los informes que presente la Dirección General mencionada en el artículo 1º, los cuales contendrán las actividades desarrolladas durante el período y el estado y programa futuro de los trabajos encomendados

a la Reunión Nacional, y por ésta a la mencionada Dirección General, como así también considerar los informes que presenten cada uno de los demás integrantes;

d) Desarrollar el temario sometido a su consideración y emitir resoluciones y declaraciones que sean pertinentes;

e) Aprobar su reglamento interno.

Artículo 6º — La Dirección General mencionada en el artículo 1º tendrá a su cargo la gestión técnica y administrativa de la Reunión Nacional, ejecutará sus decisiones en el orden nacional y prestará apoyo técnico a los órganos ejecutivos de las provincias cuyas autoridades así lo soliciten.

Deberá representar a la Reunión Nacional en todos sus actos, ejerciendo las funciones que le fueren delegadas, contribuyendo a la ejecución de las resoluciones que adopte la Reunión Nacional, poniendo en conocimiento de todos los integrantes de la misma tanto dichas resoluciones como las declaraciones que se emitan, y dando a unas y otras la publicidad adecuada.

Deberá convocar a reunión conforme sea decidido en la reunión anterior, tomar a su cargo la coordinación general de la asamblea y labrar actas dejando constancia de los puntos tratados y decisiones tomadas. Dichas actas serán firmadas por el presidente de la reunión y por el titular de la Dirección General mencionada o su representante.

Deberá presentar a la consideración de la Reunión Nacional el informe anual sobre toda actividad desarrollada.

Deberá expedirse en todos los asuntos de carácter urgente que le fueren presentados dentro de sus funciones, dando cuenta de lo resuelto, en la primera oportunidad, a la Reunión Nacional.

Formulará consultas a los integrantes de la Reunión Nacional acerca de todos los informes necesarios para asegurar su regular y eficiente funcionamiento, como asimismo acerca de los delineamientos a seguir en la aplicación de las normas legales y técnicas.

Le compete también la organización y funcionamiento eficiente de las oficinas administrativas de la reunión, la firma de mero trámite y el archivo de la documentación.

Artículo 7º — La Reunión Nacional podrá recabar la asistencia técnica y científica de entidades públicas y privadas, profesionales o docentes, vinculadas con la materia registral inmobiliaria.

Artículo 8º — Podrán asistir a las reuniones nacionales o zonales representantes de las provincias no adheridas y de instituciones o entidades nacionales o internacionales, provinciales o municipales, públicas o privadas, científicas, profesionales o docentes vinculadas a la materia registral, con voz, pero sin voto. Con el mismo carácter podrán hacerlo los asesores y colaboradores que acompañen a los miembros integrantes de la Reunión Nacional.

Artículo 9º — Invítase a los gobiernos provinciales a adherir al presente decreto.

Artículo 10. — De forma.

REGLAMENTO PARA LAS REUNIONES NACIONALES DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (Decreto Nacional 1741/76)

CAPITULO I

Objetivos

Artículo 1º — Los Directores de Registros de la Propiedad Inmueble de todo el país celebrarán Reuniones, conforme al Decreto Nacional 1741/76, con el objeto de promover el estudio y perfeccionamiento de la problemática registral y la mejor organización y desenvolvimiento de las instituciones a su cargo.

Miembros y Participantes

Artículo 2º — Serán miembros integrantes: los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de provincias adheridas y el del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, quien investirá, a su vez, la representación del Estado Nacional Argentino, conforme lo señala el Decreto Nacional 1741/76.

Podrán asistir a las reuniones nacionales o zonales representantes de los Registros de la Propiedad Inmueble de las provincias no adheridas y de instituciones o entidades nacionales o internacionales, provinciales o municipales, públicas o privadas, científicas, profesionales o docentes vinculadas a la materia registral. Asimismo podrán hacerlo los asesores y colaboradores que acompañen a los miembros integrantes de la Reunión Nacional.

Lugar y Fecha. Temario

Artículo 3º — Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16, inciso 5º, las reuniones serán anuales y obligatorias. Se efectuarán en el lugar y fecha que se indique en la inmediata antecedente, la que preparará el temario conforme a las prioridades y propuestas que formulen los miembros de la Reunión.

Funciones, Autoridades y Quórum

Artículo 4º — La Reunión Nacional tendrá funciones deliberativas y resolutivas con los alcances señalados en esta reglamentación. En la primera sesión elegirá de entre su seno al Presidente. Podrá también designar un vicepresidente, un coordinador de debate y dos secretarios. Sesionará válidamente con la simple mayoría de sus miembros presentes.

Ordenamiento de las sesiones

Artículo 5º — Elegidas las autoridades, se informará sobre los trabajos presentados y se resolverá acerca del procedimiento a seguir en el desarrollo de las reuniones, el que podrá ser en sesiones plenarias o por medio de comisiones. Además del tratamiento en general y en particular que corresponda a cada proyecto o propuesta, la Reunión Nacional podrá determinar el tratamiento de dichos temas en la forma que más convenga al caso.

Artículo 6º — En la Asamblea y en las comisiones tendrán voz los representantes e invitados a la Reunión, pero las decisiones se tomarán únicamente con el voto de los miembros integrantes.

Por dos tercios de votos se aprobarán las resoluciones, las mociones de orden, de preferencia o de reconsideración. Las resoluciones de mero trámite y desarrollo se resolverán por simple mayoría. La presidencia tendrá doble voto en caso de empate. Los votos se computarán a razón de uno por cada Registro. Las provincias que tengan representación de más de un Registro deberán unificar el voto; en caso contrario se las considerará como abstenidas.

Artículo 7º — Toda proposición hecha por un representante de Registro es una moción. Las habrá de orden, preferencia y de reconsideración:

a) Será moción de orden la que se refiera a:

1) Levantar la sesión
2) Pasar a cuarto intermedio
3) Declarar cerrado el debate
4) Declarar libre el debate
5) Que el orador se ajuste al temario
6) Que un asunto vuelva a comisión o pase a otra.

Las mociones de orden serán previas a todo otro asunto y puestas a votación por el presidente, sin discusión;

b) Será moción de preferencia toda proposición que tenga por objeto anticipar la consideración de un asunto que figure en el temario;

c) Será moción de reconsideración la que tenga por fin rever una resolución aprobada en general o en particular.

Artículo 8º — El presidente o el coordinador de debates dirigirá las deliberaciones en la forma más conveniente y hará guardar el orden, concediendo la palabra con preferencia al que no hubiese hecho uso de ella, evitando en lo posible que las discusiones se aparten de la cuestión.

Artículo 9º — Si dos o más asistentes pidieran al mismo tiempo la palabra, le será concedida en primer término al que invista representación del Registro de la Propiedad adherido y si revistieren el mismo carácter, al que se proponga hablar en contra de las ideas expresadas por el preopinante, con relación al punto en debate.

Artículo 10. — En los plenarios los miembros informantes harán exposiciones no mayores de treinta minutos por cada comisión, salvo que se resuelva prorrogar el plazo o declarar libre el debate. Los demás asistentes podrán hablar el tiempo que autorice la Reunión.

Artículo 11. — En caso que el estudio se realice por comisiones, la presidencia propondrá la integración de las mismas entre los asistentes. Cada comisión designará un Presidente y un Secretario y podrá admitir en cualquier momento, nuevos miembros, pero en ningún caso ello implicará rever lo ya tratado.

Artículo 12. — Las comisiones ajustarán su cometido a las siguientes normas:

a) Deberán dictaminar a la mayor brevedad dentro del plazo que se fije al efecto;

b) Tomarán en cuenta los estudios o proyectos que sean presentados sobre el tema;

c) Designarán a uno o más miembros informantes que sostendrán los despachos y que podrán aceptar las modificaciones que se sugieran en los plenarios;
d) La minoría o minorías que puedan resultar de los despachos o dictámenes en disidencia, tendrán derecho a presentar, por separado, sus respectivos informes al plenario, designando miembros informantes.

Cuestiones no previstas

Artículo 13. — Todas las cuestiones que se susciten durante la Reunión y que no estén previstas por este Reglamento, serán resueltas por voto de dos tercios de los miembros presentes.

CAPITULO II

Atribuciones y Deberes

Artículo 14. —

a) Aconsejar a las autoridades nacionales y provinciales las pautas y política a seguir respecto de la aplicación progresiva de las normas específicas;
b) Realizar, promover y coordinar tareas de investigación y asesoramiento en derecho y técnicas registrales, utilizando a tal fin los recursos propios de cada organismo integrante o de otros públicos o privados que ofrezcan su colaboración;
c) Considerar los informes que presente la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, los cuales contendrán las actividades desarrolladas durante el período y el estado y programa futuro de los trabajos encomendados a la Reunión Nacional, y por ésta a la mencionada Dirección General, como así también considerar los informes que presenten cada uno de los demás integrantes;
d) Desarrollar el temario sometido a su consideración y emitir resoluciones y declaraciones que sean pertinentes;
e) Podrá recabar la asistencia técnica y científica de entidades públicas y privadas, profesionales o docentes, vinculadas con la materia registral inmobiliaria.

Artículo 15. — Las ponencias aprobadas, los trabajos presentados y demás documentación deberán ser remitidas por las autoridades de la Reunión a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, dentro de los treinta días de finalizada la Reunión.

CAPITULO III

Organismo Coordinador. Funciones Específicas

Artículo 16. — La coordinación general de las Reuniones Nacionales estará a cargo de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, la que tendrá las siguientes funciones:

Inciso 1: Colaborar con las autoridades nacionales y provinciales en el estudio de los problemas jurídicos o técnicos propios de la materia registral inmobiliaria, especialmente los concernientes a la adecuación de los registros de cada jurisdicción a las normas nacionales.

Inciso 2: Promover el progreso de la legislación y la modernización de los métodos operativos, como asimismo la eficaz coordinación de los registros inmobiliarios con los restantes órganos de la administración pública, proponiendo proyectos a la consideración de las autoridades locales y prestándoles asistencia técnica.

Inciso 3: Dictaminar acerca de la interpretación de las normas vigentes en materia registral inmobiliaria a requerimiento de cualquier autoridad nacional o provincial.

Inciso 4: Elaborar estadísticas y estudios comparativos en base a los datos que, a su pedido, le sean enviados por las provincias; efectuar relevamientos de los Registros de la Propiedad Inmueble y evaluar el desarrollo de las nuevas técnicas empleadas.

Inciso 5: Convocar a los Directores de Registros Inmobiliarios de las provincias adheridas:

a) A Reuniones Nacionales o Zonales, según se determine en la Reunión anterior;

b) A Reuniones Especiales, cuando así lo solicitaren un veinticinco por ciento de los miembros de las provincias adheridas;

c) Cuando circunstancias extraordinarias y urgentes lo hagan aconsejable.

Inciso 6: Atender la gestión técnica y administrativa de las Reuniones Nacionales; ejecutar sus decisiones en el orden nacional y prestar apoyo técnico a los órganos ejecutivos de las provincias.

Inciso 7: Representará a la Reunión Nacional en todos sus actos, ejerciendo las funciones que le fueren delegadas, contribuyendo a la ejecución de las resoluciones que adopte la Reunión Nacional, poniendo en conocimiento de todos los integrantes de la misma tanto dichas resoluciones como las declaraciones que se emitan, y dando a unas y otras la publicidad adecuada.

Inciso 8: Labrará las actas, dejando constancia de los puntos tratados y decisiones tomadas por la asamblea. Dichas actas serán firmadas por el Presidente de la Reunión y por el titular de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, o su representante.

Inciso 9: Presentará a la consideración de la Reunión Nacional el informe anual sobre toda actividad desarrollada.

Inciso 10: Se expedirá en todos los asuntos de carácter urgente que le fueren presentados dentro de sus funciones, dando cuenta de lo resuelto, en la primera oportunidad, a la Reunión Nacional.

Inciso 11: Formulará consultas a los integrantes de la Reunión Nacional acerca de todos los informes necesarios para asegurar su regular y eficiente funcionamiento.

Inciso 12: Atenderá la organización y funcionamiento eficiente de las oficinas administrativas de la Reunión; la firma de mero trámite y el archivo de la documentación.

Inciso 13: Publicar y difundir los estudios presentados que constituyeren un aporte científico o técnico.

Inciso 14: Promover conferencias, cursos y seminarios que propendan a la capacitación técnica de los agentes de los Registros de la Propiedad Inmueble.

DECRETO 749

La Plata, 26 de mayo de 1980.

Visto el Decreto 310/80, por el cual la Provincia de Buenos Aires se adhiere a las disposiciones del Decreto Nacional 1741/76, que regula el régimen de las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad, y

CONSIDERANDO:

Que las mismas constituyen un aporte fundamental para el desarrollo coherente de la registración inmobiliaria a nivel nacional y provincial;

Que fruto de ello es el logro de la profundización de los principios básicos del derecho registral, a tal punto, que dadas sus notas particularizadas han configurado la concreción de un auténtico Derecho Registral Argentino;

Que el tratamiento jurídico especializado en reuniones de este tipo, posibilitaron la aplicación de modernos enfoques funcionales, que han redundado en positivos e indudables beneficios para quienes resultan naturales destinatarios de este servicio, es decir la comunidad toda;

Por ello, el GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES —

DECRETA:

Artículo 1º — Declárase de Interés Provincial la XVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, a llevarse a cabo en la ciudad de La Plata, entre los días 17 y 19 de junio del corriente año.

Artículo 2º — El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Economía.

Artículo 3º — De forma.

REUNIONES NACIONALES DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD

REUNION	AÑO	SEDE
I	1964	La Plata
II	1965	Tucumán
III	1966	Santa Fe
IV	1967	Córdoba
V	1968	Buenos Aires
VI	1969	Mendoza
VII	1970	Rosario
VIII	1971	San Luis
IX	1972	Viedma, Santiago del Estero, Resistencia, Mendoza
X	1973	San Carlos de Bariloche

REUNION	AÑO	SEDE
XI	1974	Iguazú
XII	1975	Paraná
XIII	1976	Córdoba
XIV	1977	Buenos Aires
XV	1978	Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero
XVI	1979	Buenos Aires
XVII	1980	La Plata
XVIII	1981	Buenos Aires

COMENTARIO DE LOS TRABAJOS PRESENTADOS EN LA XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD (Año 1981)

TEMA: Forma del documento en los supuestos del artículo 1810, última parte, del Código Civil (Donaciones al Estado) y del artículo 32 de la Ley 21.499.

Trabajo presentado por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Misiones.

De conformidad con el título, se desdobla su consideración; en primer lugar se quiere precisar el documento que se debe registrar en caso de donaciones al Estado, atento que normas locales de dicha provincia establecen como suficientes la copia autenticada del Decreto de Aceptación de la Donación, junto con la minuta de inscripción y plano del inmueble en su caso; en tanto que la reunión zonal de Directores del Registro de la Propiedad, realizada en el año 1972 en la ciudad de Resistencia, Chaco, determinaba que el documento hábil debía consistir en el testimonio de las actuaciones del expediente respectivo, expedido por funcionario competente. Y que el mencionado testimonio deberá contener la voluntad de donar; la aceptación; la expresa determinación del bien, y los requisitos formales establecidos por la ley local.

En segundo lugar, hace hincapié este trabajo en las dificultades que trae aparejado el artículo 32 de la Ley 21.499, cuando se afirma que en las transferencias de dominio por expropiación no se requerirá escritura pública otorgada ante escribano, siendo título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad, del decreto que aprueba el avenimiento, o en su caso, la sentencia que haga lugar a la expropiación. Con relación a esta particular inquietud, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Misiones sugiere que el documento a registrar en caso de avenimientos a favor del Estado: "Debe constituir en un testimonio de las actuaciones del expediente respectivo, expedido por funcionario competente, que deberá contener los términos del contrato, la aprobación del mismo, la expresa determinación del bien, los requisitos establecidos por la ley de fondo y los requisitos formales establecidos por la ley local".

TEMA: Transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción, respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512.

Trabajo presentado por el Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun —Instituto de Derecho Registral— U. N. A.

El autor pone de manifiesto la falta de disposiciones especiales destinadas a preveer la posibilidad de realizar transacciones respecto de aquellas partes de un edificio, que conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración están proyectadas "A CONSTRUIR", y según lo que específicamente contempla el plano respectivo.

Asimismo, expresa que a estas situaciones se llega, en algunos casos, por el agotamiento de la Capacidad Económica de los promotores y/o eventualmente que los titulares pierdan el interés en la prosecución de la obra. Destaca este trabajo, que dada la habitualidad de estos supuestos, tanto la Provincia de Buenos Aires por Decreto 2489 del año 1963, como la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, (Ordenanza Cod. Edific.) y por los artículos 119 a 121 del Decreto Reglamentario 2080/80, se vieron obligados a reglamentar sobre el particular.

En su opinión, atento la experiencia brindada por tales legislaciones, debería contemplar en una futura reforma legislativa de la Ley 13.512, la incorporación de un capítulo específico destinado a reglar estas situaciones, de manera que sea previsto por el mismo régimen de fondo el "Nacimiento de la cosa objeto del derecho real" según pautas uniformes en todo el país.

Culmina su trabajo el expositor, manifestando que en los registros sólo podrán ser objeto de registración los actos de constitución y de transmisión de derechos reales sobre unidades en construcción en tanto fueren "unidades disponibles", esto es, reúnan los requisitos enumerados en el artículo 6º del Decreto 2489/63, puesto que de tratarse de otros supuestos, sólo existen derechos personales, los que no son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble.

TEMA: Transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción, respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512.

Trabajo presentado por el Registro General de la Provincia de Córdoba.

Su autor, comienza el mismo tratando de conceptualizar la naturaleza particular del derecho de Propiedad Horizontal. Afirma que es un derecho autónomo, diferente de los demás derechos reales y con un régimen jurídico completamente distinto.

Luego de hacer una breve reseña en cuanto al sujeto y objeto de este derecho real, e indicar que no estamos frente a un derecho real **in abstracto,** sino por el contrario, sólo puede ejercerse sobre una cosa, sobre el objeto "material físico", llega a lo que estimamos la problemática, es decir, se pregunta si es o no factible la toma de razón respecto de una unidad funcional "en construcción"; de un oficio ordenando la traba de un embargo ya que si se accede, se estaría trabando algo inexistente; sobre un "cubo de aire".

La ponencia, define con claridad la postura de Córdoba, en tanto que afirma que sólo se inscribirán escrituras de división de Unidades de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) en los casos que el edificio se encuentre terminado y en condiciones de funcionalidad de acuerdo a plano, acreditado de acuerdo con el certificado que al efecto extiendan las oficinas catastrales respectivas.

TEMA: Constitución de Bien de Familia por concubinos atento lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 14.394.

Trabajo presentado por el Registro General de la Provincia de Córdoba.

Enjundiosa resulta la tarea de los autores del trabajo comentado, quienes analizan la institución del Bien de Familia a través de uno de sus elementos constitutivos, a saber, los **personales.**

Distingue, según la posición referencial, con el objeto, a los sujetos en: "constituyente o instituyente", que son los titulares de dominio que solicitan la afectación; los "beneficiarios", que son los familiares que pueden invocar a su favor los efectos de la afectación; y los "acreedores forzosos", que pueden ver afectados sus derechos. Señalan que, a partir de la modificación introducida por el Decreto Ley 17.711, la familia ilegítima queda conformada por el expreso reconocimiento en el derecho hereditario; que la Ley 14.394 exige un "estado de familia", lo cual no debe confundirse con "parentesco", este último es el vínculo subsistente entre todos los individuos de los dos sexos que descienden de un mismo tronco (artículo 315 Código Civil). Por ende, los cónyuges no son parientes entre sí, pero poseen un "estado de familia" adecuado para la constitución de Bien de Familia. La rechaza el concubinato por no poder invocarse para justificar la observancia del artículo 36 de la Ley 14.394; pues en ese "estado matrimonial aparente" no existen: vínculo familiar, parientes, ni estado de familia requerido en dicho ordenamiento. Se analizan tres situaciones fácticas:

1. Constitución por el titular exclusivo del inmueble invocando como beneficiarios a ascendientes o descendientes extramatrimoniales: En este caso, dado que los beneficios otorgados lo son en amparo de los beneficiarios y no a mérito de la generación extramatrimonial, es viable tal constitución.
2. Constitución por el propietario exclusivo invocando únicamente la relación concubinaria: La misma no es posible dada la ausencia de "estado de familia".
3. Constitución por concubino copropietario: Tampoco en este caso se estima viable la misma, pues la Ley 14.394 (artículo 43) sujeta a tales casos a la existencia de parentesco.

Este estudio del Registro General de la Provincia de Córdoba, si bien admite la polémica atenta a la naturaleza del tema en examen, constituye por su seriedad y rigor disciplinario un aporte valioso de la búsqueda del perfeccionamiento de la institución Bien de Familia, cuyos alcances trascienden los límites del campo estrictamente jurídico para enraizarse íntimamente con la problemática socio-económica.

TEMA: Ley 19.724.

Trabajo presentado por el Registro General de la Provincia de Córdoba.

Expone su opinión con referencia a la constitución de hipotecas futuras garantizando el cumplimiento de obligaciones contraídas, dentro del régimen establecido por la Ley 19.724, denominada de prehorizontalidad.

Al efecto se analiza específicamente la situación que eventualmente podría plantearse como consecuencia del reajuste del capital originariamente adeudado por el vendedor, y la falta de conocimiento del adquirente de una unidad funcional del monto definitivo a que ascenderá dicho capital; ello como consecuencia del desequilibrio provocado por la inflación.

En definitiva se concluye, que es menester requerir el consentimiento de los compradores con boletos registrados en la escritura de constitución "definitiva de la hipoteca".

TEMA: La Preanotación Hipotecaria (origen Misiones-Catamarca).

Trabajo presentado a la XVIII Reunión Nacional de Directores por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos de la Provincia de Mendoza.

Autores: Pedro Sofiel Acuña y Guillermo Eduardo Barros.

Este trabajo, cuestiona severamente a través de distintos puntos de vista la preanotación hipotecaria, a tal punto que en sus conclusiones aconseja la supresión lisa y llana de esta figura, por lesionar a su entender, principios esenciales del derecho; trocándose por otra figura más clásica y bajo otra denominación. Asimismo resaltan los autores, la necesidad de adecuar dicha figura para poder determinar con precisión el rango que la misma ocupará dentro de los privilegios; dado que se afirma que ella impone una carga real, cuando en realidad se la quiere asimilar a un derecho real de hipoteca.

Critican además, el "caprichoso procedimiento de prórrogas", el modo de su anotación mediante un simple oficio, que tendrá el alcance del artículo 23 del Decreto 15.347/46, es decir, la hipoteca constituida por escritura pública; la frase del artículo 4º "cualquier otra causa" a la que estiman la necesidad de esclarecer su alcance, y finalizan el trabajo con una ponencia donde se señala la beneficiosa ampliación del plazo a 180 días para el Banco Nacional de Desarrollo a través del artículo 49 de su Carta Orgánica, toda vez que con ello se restringirían las sucesivas ampliaciones y se confirmaría la condición de improrrogable que expresamente proponen.

TEMA: Preanotación Hipotecaria.

Trabajo presentado por el Registro de la Propiedad de Misiones.

Esta monografía centra su punto de interés en los siguientes cuestionamientos: El primero referido a quienes serían los titulares del derecho real, o sea la preanotación hipotecaria; para la cual señala la existencia de autores que sostienen que dicha figura se extiende no sólo a los Bancos oficiales de la Nación, sino a los Bancos provinciales, oficiales o mixtos; frente a otros tratadistas con una tesis mucho más restrictiva, que entienden que la figura beneficia exclusivamente a los Bancos oficiales de la Nación, ya que el artículo 1º de la Ley 15.283, sólo hace extensivo a los Bancos

Provinciales, Oficiales o mixtos las disposiciones sobre "privilegios y ejecución especial" contenidas en el Capítulo VII de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, donde no se encuentra la más leve referencia a la preanotación hipotecaria.

Otra cuestión es planteada con respecto al plazo de vigencia de la preanotación hipotecaria, por la disparidad que existe entre el Decreto Ley 15.347/46 que es de 45 días y el plazo de la Ley 21.629 que es de 180 días para el Banco Nacional de Desarrollo, sin que para ello exista una fundamentación específica. Es opinión del Registro que se unifiquen los plazos.

Se pregunta asimismo, si corresponde que la preanotación al ser observada se la mantenga sin prórroga, dado que si la misma le fuera otorgada superaría el plazo de vigencia que por ley tiene asignado este instituto, es decir 45 días.

Y por último, estima necesario determinar si la certificación expedida a solicitud de las entidades bancarias, produce los efectos que prevée el artículo 25 de la Ley 17.801.

TEMA: Trabas Administrativas. Procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios. Oponibilidad. Omisión en las certificaciones.

Autores: Dras. Lidia Blume Imas, Silvia Susana Blanco y Dr. Ricardo Fernández.

Los autores, profesionales de este Registro de la Propiedad, analizan el tema desde la perspectiva de la repercusión e inconvenientes que aparejan registralmente las restricciones administrativas.

Centrado el tema en las limitaciones a la propiedad privada en interés público, —consecuencia de la profunda transformación operada en el régimen jurídico de la propiedad privada—, ellas han incidido en la naturaleza del derecho de propiedad. Así, lo "absoluto", "exclusivo" y "perpetuo" del mismo se ha debilitado de una manera general con motivo de las denominadas **restricciones administrativas, servidumbres administrativas** y del instituto de la **expropiación.**

Las limitaciones o restricciones (género y especie) al dominio privado, son regidas por el derecho administrativo teniendo potestad para legislar en la materia las provincias y excepcionalmente, la Nación.

Toda limitación debe resultar de la ley o de un acto administrativo fundado en ley, concurriendo para ellos las leyes nacionales o provinciales, las ordenanzas municipales y los reglamentos.

Asimismo, entienden los autores que las limitaciones al dominio privado en interés público, para producir efectos **erga omnes**, requieren una publicidad distinta, según su alcance sea general o particular:

1. Limitaciones generales o abstractas: Son las que rigen a todos los propietarios en igualdad de condiciones. Producen sus efectos obligatorios a partir de la publicación de la norma que las origina (restricciones administrativas y servidumbres administrativas legales propiamente dichas).
2. Limitaciones particulares o individuales: Son dirigidas a uno o más inmuebles determinados o determinables. Si bien el acto administrativo particular

puede ser objeto de publicación, su eficacia sólo se logra mediante la notificación idónea al interesado. Para el caso que se produjere modificación, transmisión, constitución o extinción de derechos reales, sería procedente su registración en los registros inmobiliarios.

"Tomando como objeto las limitaciones al dominio privado en interés público, podemos ordenar las que se publicitan mediante nuestro Registro, acorde con la clasificación del artículo 2º de la Ley 17.801, y así tenemos que: Inc. a), las que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles: 1) servidumbre administrativa contractual y 2) expropiación; Inc. b), las que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares: 1) anotaciones preventivas de expropiación e Inc. c) las establecidas por otras leyes nacionales o provinciales: restricciones administrativas".

Las restricciones administrativas no merecerían publicitarse en los Registros de la Propiedad Inmueble, ya que forman parte de lo estructural del derecho de propiedad y no de su faz dinámica. Sin perjuicio de ello, el legislador ha ordenado inscribir en los Registros diversos supuestos: anotación de restricciones por ampliación de calles, rutas, ochavas, prohibición de edificar, etcétera (Arts. 87 y 101 de la Ley 8912), restricciones en ciertas zonas aledañas a electroductos (Ley 19.522), etc.

Las denominadas restricciones al dominio, no producen oponibilidad al tráfico jurídico y su registración tiene los efectos de la publicidad noticia, consecuentemente su omisión en la certificación publicitaria hará que el Registro deje constancia de las mismas en la nota de inscripción del documento, habida cuenta de la naturaleza jurídica y de los alcances que la jurisprudencia ha señalado para la certificación.

Concluyen los autores: "1º Las limitaciones al moverse dentro del campo de la obligatoriedad, tienen en principio, un sistema propio de publicidad, por el cual logran oponibilidad **erga omnes** esto es la publicación del acto legislativo o acto administrativo fundado en ley que les da origen. 2º Sólo excepcionalmente deben recurrir a la publicidad dada por los Registros de la Propiedad, cuando las limitaciones sean de alcance particular e impliquen un derecho real o providencia jurisdiccional que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos".

TEMA: Posibilidad de instrumentar por acta judicial los supuestos contemplados en el inciso sexto del artículo 1184 del Código Civil. La función judicial y la función registral. Conflictos y solución.

Autores: Carlos E. Bisso, Víctor O. Paredes y Liliana B. Savino.

Se presentó un trabajo que, tomando como base el tema de la posibilidad de instrumentar por acta judicial los supuestos contemplados en el inciso 6º del artículo 1184 del Código Civil se inserta en la problemática de la función registral frente a la función judicial.

Como dicen los autores el tema de la instrumentación de la cesión de derecho y acciones hereditarias, ha sido motivo de amplio e interminable debate.

Tomando como origen el conocido antecedente del Dr. Borda en su carácter

de integrante de la Sala A de la Cámara Nacional en lo Civil de fecha 12 de junio de 1962, se hace una revista de los intentos de conciliar los textos contradictorios —o aparentemente contradictorios— de los artículos 1184, 3346, 3347 y 3349 del Código Civil. El voto en cuestión, aporta como solución a las distancias que separan las divergencias doctrinarias, la consideración de la escritura pública en los supuestos que tratan como forma **ad-probationen** y no **ad-solemnitaten.**

Si bien la conclusión a que arriba en cuanto a que la formalidad de la escritura pública pueda ser sustituida por un acta judicial o por escrito presentado en el expediente y ratificado o declarado auténtico por el juez, lo es con relación a la renuncia, amplía tal solución a la cesión de herencia toda vez que:

a) El Código las trata conjuntamente y porque los artículos 3346, 3347 y 3349, aluden a su juicio a la cesión hereditaria, ya que hablan de **aceptación** de la renuncia;

b) Porque dichos artículos se inspiraron en Aubry et Rau y aluden a **contratos,** es decir, se trata de una cesión y no de una renuncia;

c) Porque la finalidad de la escritura es la misma en ambos casos: se persigue publicidad.

Se hace luego un resumen de la opinión del mismo Dr. Borda, en lo que hace a la reforma del mencionado artículo 1184 y se citan los diversos pronunciamientos judiciales que han receptado la doctrina antes expuesta.

También la posición contraria es analizada en este aporte a la Reunión de Directores: así, se menciona la oposición a que las normas específicas de la renuncia sean aplicadas a la cesión, cuando la lógica indica precisamente lo contrario (véase Arcani, M. R. et al. **Cesión de derechos hereditarios,** Revista Notarial Nº 852) como también el precedente judicial de la Cámara Primera de Apelaciones de Mar del Plata, que advierte que la cesión de derechos hereditarios debe ser hecha en escritura pública y que la eficacia de la renuncia hecha por instrumento privado entre coherederos, no es aplicable respecto de terceros ni de bienes inmuebles (El Derecho, tomo 54, página 579).

En apretada síntesis se pasa revista a otros fundamentos favorables al mantenimiento de la escritura pública (entre otros el reciente del Dr. Maffía en su **Tratado de las sucesiones,** Depalma, 1981) que ponen el acento en la eficacia de la misma para proteger la seguridad jurídica.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, entiende que la cesión de derechos hereditarios debe instrumentarse por escritura pública. Dicha posición cuenta con el aval de sendos dictámenes de la Asesoría General de Gobierno y con el dictado del Decreto 586 del 25 de junio de 1981, que por aplicación estricta del procedimiento prescripto por el art. 35 del Decreto reglamentario 5479/65, denegó la inscripción de la declaratoria de herederos y el convenio de cesión de derechos hereditarios efectuado por acuerdo de partes y homologado por el juez interviniente.

Sin embargo, el caso planteado no fue más que una solución particular que no hace sino desnudar el problema que merece la atención de los autores de este aporte y que —a su juicio— requiere urgente solución: el conflicto que se plantea cuando el registrador, haciendo uso de su legal facultad calificadora, rechaza u observa un documento de origen judicial y la autoridad que originariamente ordenó la inscripción insiste en su mandato.

Para superarlo es menester lograr **—lege ferenda—** un mecanismo que asegure un pronunciamiento judicial definitivo: "pronunciamiento judicial que deberá ser dictado por un Tribunal de Alzada con competencia en materia registral, que resolverá definitivamente la cuestión".

La seguridad en las transacciones y el interés general, merecen que el tema sea tenido en cuenta en las futuras reformas legislativas.

TEMA: Disposición de bienes gananciales en caso de disolución de la sociedad conyugal sin estar inscripta la adjudicación.

Autores: Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun, por el Instituto de Derecho Registral-U. N. A. y aporte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Se inicia el trabajo presentado por el Instituto de Derecho Registral con la afirmación de que debe mediar un acto jurídico voluntario y expreso, destinado al patrimonio común gestado durante el período que rigió la sociedad conyugal para los cónyuges divorciados, pese a los efectos que produce la sentencia de divorcio. Lo que se avala con mención de la naturaleza esencialmente causal de nuestro sistema jurídico y el régimen típico para la disposición y determinación de los derechos reales que tiene consagrado nuestro régimen civil.

Asimismo, se remarca que las previsiones legales existentes en materia registral nacional, como las que rigen el proceso civil de divorcio hacen indudable la necesidad de reflejar en los documentos que se otorguen con la finalidad de disolver la sociedad conyugal, las etapas definitorias de la referida disponibilidad jurídica. Continúa el autor, que mediando tal supuesto, ya sea recogido en documento judicial de adjudicación o notarial de disposición debe registrarse, dado el debido encadenamiento del acto disolutivo que dotará así del tracto registral pertinente al asiento que se ruegue. Posición ésta, que es pautada en su jurisdicción por el artículo 108 del Decreto 2080/80. Remarca su postura con un criterio no tasativo del artículo 16 de la Ley 17.801 que haría viable consecuentemente el supuesto planteado; el que por otra parte, no está prohibido expresamente por la Ley.

Como dijimos **ut supra,** que presentado en atención a este tema, un trabajo por el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, el que parte de similar premisa que el explicitado anteriormente al enunciar el artículo 1306 del C. C.

Luego de hacer una referencia histórica muy valiosa en cuanto a la aplicación del caso **sub-exámine** por el Registro de Capital Federal, conjuga la situación a la luz del artículo 108 del Decreto 2080/80 que expresamente dice: "Los documentos mediante los cuales se inscribe la adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal por causa de divorcio, deberán instrumentarse en fotocopias certificadas por el secretario del tribunal o en testimonios judiciales de las siguientes actuaciones:

a) Sentencia de divorcio;

b) Convenio de adjudicación de bienes y su auto aprobatorio o resolución judicial que establezca la división de aquéllos. En este último caso en el documento deberá constar que la resolución se encuentra firme;

c) Escrituras de adjudicación de bienes, cuando ésta se hubiere practicado notarialmente.

En este caso, deberá dejarse constancia del cumplimiento en la causa judicial de los recaudos previos a la orden de inscripción. En todos los casos se individualizarán en el documento los bienes a inscribir dejándose constancia de su anterior inscripción de dominio, nomenclatura de catastro, calle y número, lote, manzana y parcela".

De acuerdo al mismo articulado se instrumenta la liquidación del haber conyugal que deviene en una adjudicación para uno o ambos cónyuges, ya que por ella, podrían mutar sus calidades de titulares de una indivisión comunitaria por la de condóminos en la proporción que quisieran, dejando a salvo los derechos de terceros.

Explica el autor que esta situación estructura un tracto sucesivo de derecho dominial, pero de ningún modo, autoriza a una enajenación del o los bienes por tracto sucesivo abreviado.

Explicita en orden seguido que no es viable en acto unitario registral tipificar una enajenación de esa especie en el marco de los artículos 15, 16 y concordantes de la Ley 17.801 y 36 y siguientes y 108 del Decreto 2080/80 con la ecuación: Sentencia de divorcio-indivisión comunitaria ganancial-liquidación-adjudicación-enajenación, porque el artículo 15 de la Ley 17.801 priva de legitimación registral al disponente no inscripto.

Luego de adherirse al carácter restrictivo de interpretación del artículo 16 de la Ley 17.801, efectúa un resumen y una conclusión que se transcribe a continuación: "En resumen: 1) la sentencia de divorcio produce para los cónyuges una indivisión post comunitaria; 2) ella puede inscribirse de modo similar a la que se configura con la declaratoria o testamento cuando el origen es hereditario o, inscribirse la liquadación y partición resultante de ella; en el caso de inscribir sólo la indivisión comunitaria lo que se ha hecho es legitimar registralmente al cónyuge no inscripto, pero sin habilitarlo para disponer por sí solo, pues, por la propia naturaleza de ella, se requiere codisposición; una vez que nos hallemos en presencia de ambas legitimaciones registrales, serán admisibles los actos dispositivos conjuntos quedando expedita en forma positiva la regla del mentado artículo 15.

Conclusión: Para disponer de los bienes gananciales en caso de disolución de la sociedad sin estar inscripta la adjudicación, se requiere la inscripción previa de la indivisión comuntaria resultante de la sentencia de divorcio; quedando vedada la vía instrumental del artículo 16 de la Ley 17.801".

TEMA: Inscripción de adquisición de dominio para hijos menores. Supuestos y requisitos.

Trabajo presentado por el Registro General de la Provincia de Córdoba.

Como fundamento de su ponencia sobre el tema, el Registro General de la Provincia de Córdoba presentó un trabajo en el que se analiza primeramente el concepto jurídico de representación, dividiéndola, de acuerdo a su origen, en voluntaria

y legal, ya sea que nazca de una relación contractual o de la ley. En este último caso, para cubrir determinadas incapacidades del representado.

En lo que hace a la representación necesaria, la patria potestad es la más amplia que la ley otorga, sin otras limitaciones que las expresamente consignadas en el derecho positivo. Así, dicha representación se caracteriza por ser universal, necesaria, personalísima, no perpetua e intangible.

Agrega la propuesta que "la patria potestad desplaza toda acción en favor del menor por medio de la gestión de negocios, por lo tanto todos los actos de representación y, como lógica consecuencia sus efectos, caen necesariamente en la esfera jurídica del representado; teniendo en cuenta que las normas legales que regulan estas situaciones jurídicas son de orden público".

Luego de analizar quienes son los titulares de la patria potestad y de su ejercicio en nuestro ordenamiento jurídico, concluye en que siempre que se adquiere en ejercicio de la patria potestad para los hijos menores, sea o no con dinero del menor, la titularidad dominial corresponde a éste, atento el juego armónico y la doctrina que surge de los artículos 297, 443 inciso 6º y 1361 del Código Civil.

Por ello, el trabajo finaliza con la siguiente ponencia:

1º Que a fin de proteger los intereses del menor, siendo necesario unificar la doctrina, aconsejar a los notarios consignar expresamente en el documento, que la adquisición la realiza el menor representado por su padre en ejercicio de la patria potestad.

2º En todo asiento registral donde el padre o la madre viuda o madre soltera sin reconocimiento por parte del padre, haya adquirido inmueble para su hijo menor, la titularidad corresponde al menor, aunque no figure que lo hace en ejercicio de la patria potestad, y aunque se haya consignado que el menor aceptará en su mayoría de edad.

TEMA: "Exigencia de asentimiento conyugal y de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipotecas por saldo de precio, en el mismo instrumento o por escritura simultánea".

Trabajo presentado por el Registro General de la Provincia de Santa Fe. Primera Circunscripción.

En este aporte interesante, el Registro General de la Provincia de Santa Fe —Primera Circunscripción— aborda el análisis de "si debe o no exigirse el asentimiento conyugal y la certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en los supuestos de hipoteca por saldo de precio, formalizada en un mismo o simultáneo instrumento".

Comienzan los autores por analizar las posturas doctrinarias y jurisprudenciales, favorables unas a no exigir tal asentimiento; proclives otras a considerarlo como requisito de eficacia ineludible. Basándose para ello, los primeros "representantes de la opinión mayoritaria" en que dicha exigencia desvirtuaría la finalidad de la norma plasmada en el artículo 1277 del C.C., ya que en el caso la garantía hipotecaria

funcionaría como un medio posibilitante de la incorporación de un bien al patrimonio; en síntesis la sociedad conyugal se ve de esta manera beneficiada por la incorporación de un bien, aun cuando gravado. Los sostenedores de este criterio ven en la hipoteca "un medio" para la obtención de un "fin", tal la adquisición del dominio. Por contraposición otra corriente, apoyándose en la normativa vigente, sostiene que lo dispuesto en el artículo 1277 del C.C. es claro y terminante: se requiere el consentimiento para "disponer" o "gravar".

El trabajo comentado se inclina por esta última posición, toda vez que el hipotecar significa "disponer" de un bien ganancial, "desde el momento que se compromete con un gravamen un bien ya perteneciente a la sociedad conyugal. En efecto, por el juego armónico del artículo 3119 del C.C. para constituir hipoteca es necesario ser propietario del inmueble y tener capacidad para enajenar; por más que sean simultáneos la adquisición y la constitución del gravamen, primero se adquiere el dominio y luego se establece la hipoteca que recayendo sobre un bien ganancial al que compromete, debe ser consentida por ambos cónyuges".

Aunque resulten documentados en una misma escritura, adquisición y gravamen son actos jurídicos sucesivos. La hipoteca que garantiza el saldo impago, por ende, requiere el consentimiento del cónyuge no disponente.

Al referirse este trabajo a dicho requisito se extiende en consideraciones acerca de la duda existente respecto de que la mera incorporación de un bien, acreciente el patrimonio pese a existir hipoteca por saldo de precio, dado que algunas condiciones de contratación —cláusulas de reajuste, etc.— elevan la deuda orignaria a niveles que superan, muchas veces, el valor de la cosa adquirida; pero remarcando que la base de sustentación del criterio expuesto es la conceptualización de la hipoteca como acto de disposición; de ahí deviene inexorablemente la necesidad de exigencia de certificación de inhibiciones del deudor hipotecario.

Sin perjuicio de la dimensión científica dada al tratamiento de este tema apasionante, la remisión a los argumentos fácticos de su apoyatura, le brindan el mérito de una actualidad en su problemática, que acentúan, aún más, sus bondades.

TEMA: Anotación de Litis: Efectos en caso de omisión en la certificación e ingreso posterior a la misma; su oponibilidad al documento autorizado e ingresado dentro de los plazos previstos en los artículos 5º y 24 (Ley 17.801).

Con relación al tema "Anotación de Litis", efectos en caso de omisión en la certificación e ingreso posterior a la misma; su oponibilidad al documento autorizado e ingresado dentro de los plazos previstos en los artículos 5º y 24 de la Ley 17.801 fue presentado un aporte por el Dr. Ruben L. Caramelli, en su carácter de Asesor del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

En tal trabajo, concretamente remarca la obligatoriedad de prestación del servicio de publicidad por parte del Estado a través de los Registros y la aplicación en éstos, del principio fundamental de prioridad, en atención a preferencias de los documentos portantes de derechos objetos de inscripción, respetando fechas ganadas por presentación que en los Registros se efectúa de los mismos.

Explica posteriormente el procedimiento regulado en la Ley 17.801 por el que se lleva a la práctica lo explicitado anteriormente, lo hace remarcando que, en mérito de la anotación de la reserva de prioridad del certificado se produce el cierre registral hasta el ingreso en término del documento portante de la mutación real referenciada en certificación, impidiendo el acceso al Registro de toda documentación que se oponga a la toma de razón definitiva que en su momento instara el adquirente.

De esta manera, el autor considera que se ampara el negocio jurídico real conjuntamente con la obligatoriedad que tiene el escribano de tener a la vista el título inscripto en el Registro y la certificación expedida por esta Oficina al momento de autorizar documentos de transmisión de derechos reales sobre inmuebles; con lo que resultaría difícil en caso de colisión de derechos.

En orden seguido, explica la escasés de excepciones producidas por omisiones de correcta información en los certificados expedidos por los Registros de la Propiedad con relación a la existencia de gravámenes, medidas cautelares, etcétera, motivadas en especial, en la técnica de folio personal cronológico, dadas las falencias que tiene su aplicación.

Partiendo de las premisas preindicadas, es decir, cumplimentando los plazos establecidos por el artículo 28 del Decreto Ley 5479/65 (otorgamiento del acto escritutario dentro del término de validez del certificado) y el artículo 5º de la Ley 17.801 (ingreso al Registro en término) considera viable la toma de razón definitiva de documentos inscribibles en el supuesto de omisión en certificación de gravámenes, medidas cautelares, sin distinguir, de modo alguno, el caso de litis de las demás medidas, las que quedarán desplazadas ante la variante registral producida, circunstancia que deberá comunicarse al Juzgado oficiante de tales anotaciones.

En consecuencia, el Estado debe responder por tal deficiencia funcional atribuible al Registro, atenta la protección de la fe pública delegada por los particulares al Estado en defensa de su seguridad jurídica y la circulación de sus bienes.

Por otra parte indica que su criterio es el sostenido por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Repartición que pretende evitar estas omisiones a través del deslinde de responsabilidades emergentes del despacho de la certificación errónea con carácter sancionario y la aceptación de la técnica de Folio Real como garantía de un mayor apoyo publicitario.

Luego el autor, en su carácter de observador práctico del Registro, a que está vinculado, denota que esta clase de "fuga registral" se opera generalmente por anotaciones de litis de vieja data, en las que el oficio respectivo carece de datos identificatorios o directamente no está protocolizado en su pertinente Registro, pero sí anotado al margen del asiento dominial. Atento a ello y en pro de una operación ágil, piensa el autor que sería atinente que las anotaciones de litis tengan un plazo de extinción de pleno derecho, dentro del cual el peticionante pueda reinscribirlas por orden del Juez que entendió en el proceso y, a tal efecto propone extender los supuestos previstos en el artículo 207 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires a las anotaciones de litis imponiendo un plazo de caducidad de cinco (5) años de la fecha de su anotación en el Registro de la Propiedad.

En tal sentido, propone elevar una recomendación a las autoridades legislativas respectivas de la Provincia de Buenos Aires y de todas aquellas que estén inmersas en la misma problemática.

TEMA: Ley 14.005. Plazos de Caducidad.

Autores: Dr. Ricardo Fernández y Esc. Etelvina Edith Canese.

La necesidad de fijar plazos de caducidad a las anotaciones registrales previstas en la Ley 14.005, es uno de los temas abordados por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Se sostiene que fuera de los casos en que medie: a) Acuerdo de partes; b) Mandato Judicial y c) Resolución del convenio; no hay otra causal de cancelación de la anotación registral, estimándose que sería necesario fijar un plazo máximo de vigencia de dicha anotación, lo cual redundaría en beneficiar el tráfico inmobiliario y se obtendría mayor certeza en las relaciones contractuales.

Se estima asimismo, que conforme a la normativa vigente y a las características de los bienes a proteger; el plazo de caducidad no debería ser inferior a diez (10) años.

TEMA: Subasta judicial.

Autores: Dra. Raquel Amanda Berisso, Dra. Susana Beatriz Figliomeni y Dra. María Teresa Rolla.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, ha tratado en trabajo presentado, la situación registral que se plantea respecto a la enajenación de bienes decretados en subasta pública, que por variadas circunstancias puede experimentar el asiento registral desde el momento en que es requerida por la autoridad judicial el pertinente informe sobre dominio o inhibición.

Precisamente, al no generar dicho informe reserva de prioridad conforme a la legislación vigente, ello origina múltiples problemas por los supuestos, por ejemplo: del ingreso de medidas cautelares, de documentación que provoca mutación del dominio; o bien de otra subasta con relación al mismo inmueble.

Se proponen como posibles soluciones:

a) Que por vía judicial se soliciten certificaciones, lo que implicaría acordar reserva de prioridad;
b) Decretar una medida cautelar que "inmovilice" al bien por el tiempo que sea necesario.

ACLARACION

La publicación de las recomendaciones aprobadas en la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, merece la aclaración de que la misma no es la oficialmente suministrada, toda vez que es posible que existan modificaciones formales previas a su enunciación definitiva.

Sin embargo, —toda vez que la forma final no podrá alterar la sustancia de las mismas— hemos decidido apresurar su impresión, con el convencimiento de lograr así una amplia y eficaz difusión de los resultados de la ardua tarea a que debieron abocarse los concurrentes.

Sea éste, nuestro homenaje a tantos esfuerzos.

XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

(Buenos Aires, año 1981)

Despacho Nº 1

"Foma del Documento en los supuestos del artículo 1810, última parte, del Código Civil (donaciones al Estado) y del artículo 32 de la Ley 21.499".

VISTO:

El tratamiento del tema de la forma del documento en los casos de donaciones en favor del Estado Nacional e, igualmente, de las situaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 21.499, y

CONSIDERANDO:

Que resulta conducente la distinción entre los actos de "donación" en favor del Estado (Nacional, Provincial o Municipal), de aquellos que son "compraventas" ya sea que tengan su origen en el Derecho Común o con fuente causal en el articulado de la Ley 21.499;

Que para este último caso, los "avenimientos" han sido especialmente tipificados —en cuanto a las formas— por el principio sentado en el artículo 32 de dicho régimen legal, el que señala al documento administrativo o el judicial (según el caso) como el medio idóneo a tal fin;

Que en cuanto a las donaciones y visto el principio sentado por el artículo 1810 Código Civil (referencia a la Ley 17.711) como también el principio del "informalismo" que rige las actuaciones administrativas, hace aconsejable, para sentar un criterio uniforme en el ámbito de los Registros de la Propiedad, aplicar la regla documental que se enuncia diciendo que "el documento se debe bastar a sí mismo", con lo que se logra señalar a su vez que el concepto de "documento administrativo" (artículo 3º, Ley 17.801) podrá ser:

a) La actuación administrativa concluida con el decreto del Poder Ejecutivo que corresponda según la esfera en la que se hubiere efectuado la donación (Nación, Provincia o Municipio);

b) El testimonio o comunicación emanada de dichas actuaciones conteniendo todos los recaudos que hacen a la especialidad del derecho y a la determinación de la cosa, con las indicaciones registrales de estilo (inscripción antecedente, estado parcelario, titular, bien, certificado previo utilizado, etc.);

c) La escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas, cuando según los regímenes locales se haya adoptado esa técnica.

Que estas hipótesis en ningún caso excluyen la necesidad de haber requerido el funcionario administrativo que apruebe finalmente la donación, el certificado registral respectivo, ya que el acto de aceptación provoca a no dudar el traspaso del dominio, ya sea al ámbito del derecho privado del Estado, o al Dominio Público, lo que en todo caso impone la correcta determinación del "Estado Jurídico" del inmueble, puesto que será registrable en el primer caso y cancelado el dominio en el segundo pero siempre dará motivo a una actuación registral que debe tener certeza y concordancia con sus antecedentes (doctrina artículos 15, 3º **in fine**, etc., Ley 17.801);

Que también es recomendable la individualización del Estado como Sujeto distinto de aquellos Entes Especiales que no lo son, para de tal forma calificar de inicio si resultan o no aplicables las pautas precedentes;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A

1º Es menester efectuar la distinción entre "Donaciones" y "Compraventas" al momento de realizar la calificación registral de los documentos presentados conforme las normas emergentes del artículo 1810 del Código Civil.

2º Habrá de tenerse presente, igualmente, la permisión documental indicada para los casos de "Avenimiento" según el artículo 32 de la Ley 21.499.

3º En el supuesto del artículo 1810 última parte del Código Civil, si el documento proviniese de instancia administrativa podrá revestir cualesquiera de las formas señaladas en los considerandos de la presente, debiendo siempre "bastarse a sí mismo" en cuanto a sus contenidos y los que sean registrables.

4º En todo caso será exigible el certificado previo, previsto por el artículo 23 de la Ley 17.801, y deberá precisarse al sujeto activo Estatal que intervenga.

(Corrientes-Misiones-Inst. Der. Reg.)

Despacho Nº 2

"Transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción, respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512".

VISTO:

El punto 2 del temario, y

CONSIDERANDO:

Que luego de haber sido analizado el tema relativo a la transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512, y después de prolongados debates en el seno de la XVIII Reunión, los señores Directores de Registros —teniendo en cuenta que la complejidad de las cuestiones debatidas y las distintas posiciones expresadas sobre el mismo requieren un análisis más profundo acerca de los diversos aspectos que conforman la cuestión— convienen en posponer la decisión final sobre el asunto y recomendar que el mismo sea nuevamente motivo de tratamiento en el próximo encuentro que se realice.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

Que el Sr. Director Coordinador de ellas incluya este tema en la futura convocatoria que efectúe.

(Corrientes-Misiones-Inst. Der. Reg.)

Despacho Nº 3

"Procedencia o improcedencia de embargo sobre mitad indivisa de un bien ganancial, cuando el demandado es el cónyuge no titular".

VISTO:

Los problemas de calificación que se presentan en los supuestos de mandamientos judiciales tendientes a la anotación de medidas cautelares que recaen sobre inmuebles gananciales, cuando el demandado es el cónyuge no titular, y

CONSIDERANDO:

Que se estima necesario establecer pautas que tiendan al esclarecimiento de la cuestión;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E S U E L V E :

1º Que son de anotación en los Registros de la Propiedad Inmueble las medidas cautelares dirigidas contra el bien del cónyuge no titular, si del documento traido a registración surgiere en forma indubitable que el Juez conoce la situación registral existente, dado que pueden mediar razones evaluables sólo en sede jurisdiccional para atacar o concurrir sobre el mismo.

2º Que en aquellos supuestos en que no se desprendiere del documento que el juzgador conoce acabadamente la situación registral existente, el mismo deberá merecer el tratamiento a que se refiere el artículo 9º, inc. b) de la Ley 17.801.

(San Rafael - Mendoza - Capital Federal - Santa Fe y Catamarca).

Despacho Nº 4

"Constitución de Bien de Familia por concubinos, atento lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 14.394".

VISTO:

El debate producido y las conclusiones a las que se arribaran;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

1) Es viable la afectación como Bien de Familia de un Inmueble, cuyo único titular instituya, como beneficiarios a sus ascendientes y/o descendientes extramatrimoniales (conforme artículo 36, Ley 14.394).
2) No es factible la afectación de un inmueble como Bien de Familia por el propietario exclusivo del bien, que instituya como beneficiario a su concubino.
3) En el supuesto de ser concubinos los copropietarios de un inmueble no es viable la afectación del mismo como Bien de Familia.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

En el supuesto que los copropietarios concubinos instituyeren como beneficiarios a sus descendientes comunes de **lege ferenda** se recomienda solicitar de las autoridades legislativas correspondientes, la revisión de la normativa sobre la materia en punto a su admisibilidad, procurando la armonización —por un lado— del fin tuitivo perseguido por la ley, el bien jurídico resguardado y el disfavor de la norma respecto a la consolidación de situaciones extramatrimoniales; con la realidad social —por el otro— de la existencia de uniones no regulares que por su continuidad, permanencia y descendencia común no debieran resultar marginadas de la tutela legal.

(Chaco - Rosario - Córdoba).

Despacho Nº 5

"Constitución de hipotecas garantizando obligaciones eventuales (Ley 19.724)".

VISTO:

El debate producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO:

La situación derivada de la presentación de documento portante de hipotecas dentro del régimen de la Ley 19.724 cuyo monto supera el previsto en los contratos de adquisición de unidades; que tal circunstancia constituye una variación esencial del elemento contractual como ha sido taxativamente determinado en el artículo 13, ap. II, inc. "F" de la mencionada ley;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

El documento portante de hipoteca en el supuesto de inmuebles afectados al régimen de la Ley 19.724 deberá contener el consentimiento expreso de los adquirentes de las unidades, cuando su monto supere el previsto en los respectivos contratos de enajenación y no haya sido incluida en las mismas cláusulas de reajuste.

(Córdoba - Santa Cruz - Entre Ríos)

Despacho Nº 6

"Preanotaciones hipotecarias: inscripción, plazo, valor de las certificaciones expedidas a solicitud de entidades bancarias".

VISTO:

Los trabajos monográficos aportados a esta reunión, el debate producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO:

Que existen incongruencias resultantes de la aplicación de la Ley 17.801 con las normas del Decreto 15.347/46, puesto que la primera normativa contempla con generosidad situaciones de índole notarial no así las de origen judicial y administrativas;

Que la eventual observación que se formulare a la preanotación por aplicación del artículo 9º, inc. b de la Ley 17.801 le otorgaría un plazo de 180 días exediéndose con ello el de vigencia de 45 días que por ley tiene la preanotación;

Que la certificación será solicitada conforme lo establecido por el artículo 23 de la Ley 17.801, con el efecto dado por la última parte del artículo 25 de la mencionada ley.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A:

1) Que los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble soliciten de las legislaturas locales, el dictado de leyes que salven las incongruencias apuntadas, por aplicación del artículo 43 de la Ley 17.801.
2) Que hasta tanto no se dicten las normas propiciadas, deberán aplicarse las normas vigentes consideradas en un todo a fin de armonizarlas con el Decreto que rige la preanotación.

(Buenos Aires - Misiones y Catamarca)

Despacho Nº 7

"Trabas administrativas. Procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad, omisión en las certificaciones".

VISTO:

Los efectos registrales que producen la anotación de las denominadas trabas administrativas, y con tal motivo la procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad y efectos de su omisión en las certificaciones; y

CONSIDERANDO:

Que con motivo de las leyes de uso del suelo frecuentemente se solicita la anotación de limitaciones al dominio privado en interés público a requerimiento de autoridad administrativa;

Que estas restricciones integran el contenido normal de las limitaciones al derecho de dominio, tal como lo señala el artículo 2611 del C. C. y su nota;

Que al resultar regulaciones de tipo general, tienen obligatoriedad desde el momento mismo de la sanción, promulgación y publicación de la ley que las contiene, siendo por lo tanto redundante y fuente de erróneas interpretaciones acudir a su registro cuando sean normas generales no relacionadas con el derecho de dominio de alguien en particular;

Que sólo cuando, la restricción sea de alcance PARTICULAR, o determinado con relación a ciertos bienes, implicará restricciones al derecho real con similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos, o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

Que las restricciones administrativas cuando obedecen a normas generales, tienen en principio, un sistema propio de publicidad por el cual logran oponibilidad **erga omnes** con la sola publicación del acto legislativo o acto administrativo fundado en Ley que les da origen;

Que sólo excepcionalmente deben recurrir a la publicidad dada por los Registros de la Propiedad, cuando las restricciones sean de alcance particular e impliquen una restricción al derecho real en similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;

Que una vez asentadas no producen oponibilidades en el tráfico jurídico, ya que su registración tiene los efectos de la publicidad noticia;

Que para el supuesto de omisión informativa de las mismas en la certificación, el Registro procederá a la inscripción del documento que se autorizó en base a ella y dejará constancia en el nuevo asiento de la existencia de la restricción, a sus efectos.

(Provincia de Buenos Aires)

Despacho Nº 8

"Posibilidad de instrumentar por acta judicial los supuestos contemplados en el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil; su armonización con las normas del sucesorio".

VISTO:

El tema relativo a la posibilidad de instrumentar por actos judiciales los supuestos contemplados en el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil, y su armonización con las normas del sucesorio, y

CONSIDERANDO:

Que los supuestos contemplados por el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil, requieren ser instrumentados en escritura pública;

Que resulta indudable que el tema es materia de calificación registral;

Que se han presentado casos de conflicto como consecuencia de la insistencia de la autoridad jurisdiccional en reiterar una requisitoria de inscripción de los su-

puestos enunciados que fueron instrumentados por Acta Judicial y observados por el registrador;

Que es necesario lograr un procedimiento mediante el cual se logre un pronunciamiento judicial definitivo que supere dicho conflicto, en resguardo de la armonía del ordenamiento jurídico;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A:

La promoción por vía legislativa de un mecanismo idóneo que asegure un pronunciamiento judicial definitivo que supere el conflicto planteado cuando el Registrador —en uso de su facultad calificadora— observa un documento de origen judicial en los supuestos —entre otros— del artículo 1184 inc. 6 del Código Civil, y la autoridad que originariamente ordenara la toma de razón, insiste en su requisitoria sin subsanar los defectos de que adoleciera la misma.

(Buenos Aires y La Rioja)

Despacho Nº 9

"Disposición de bienes gananciales, en caso de disolución de la sociedad conyugal, sin estar inscripta la adjudicación".

VISTO:

La disolución de la sociedad conyugal que, con efecto retroactivo impone el artículo 1306 del Código Civil, y

CONSIDERANDO:

Que la subsiguiente calificación de la situación jurídica del haber ganancial corresponde a la de una indivisión post-comunitaria o comunión de bienes;

Que en tales circunstancias el artículo 1262 hace remisión al 1788 y éste al 3462 del Código Civil, a los efectos de la liquidación del haber;

Que por la última norma legal citada, los ex cónyuges están investidos de amplia libertad sobre el modo, medio y tiempo de realizarla;

Que a los efectos inscriptorios resultan idóneos los documentos expresivos de simultaneidad de actos jurídicos en el ámbito del último inciso del artículo 16 de la Ley 17.801;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

La liquidación y adjudicación de bienes de la disuelta sociedad conyugal, con la presencia de los recaudos exigibles al documento judicial de la misma especie, otorgada en documento notarial simultáneamente con la disposición de los mismos, es inscribible por corresponderle la tipicidad del artículo 16, inc. d) de la Ley 17.801.

(Capital Federal - San Juan)

Despacho Nº 10

"Inscripción de adquisición de dominio para hijos menores, supuestos, requisitos".

VISTO:

La situación registral planteada con motivo de la rogación de toma de razón de dominios adquiridos por los padres para o por sus hijos menores de edad y,

CONSIDERANDO:

Que todo acto del representante legal y necesario produce sus efectos en la esfera jurídica del representado, teniendo en cuenta que las normas legales que regulan estas situaciones jurídicas son de orden público y por lo tanto obligatorias e irrenunciables;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

1º) Toda registración de derecho de dominio o condominio que se refiera a casos de adquisición efectuada por el padre para o por sus hijos menores de edad, se hará a nombre del menor, aunque expresamente no se invoque dicha representación.

2º) Cuando la adquisición fuere efectuada por la madre, la registración se practicará a nombre del menor si del título resulta que ésta se encuentra investida de la representación legal.

3º) En el supuesto que la adquisición la realizara la madre estando la patria potestad en cabeza del padre, la inscripción se hará a nombre de ella, como gestora de negocios.

(Córdoba y Buenos Aires)

Disidencia de Capital Federal: Por cuanto según tiene establecido en su Decreto Reglamentario 20/80 artículo 94, el padre puede efectuar la adquisición para sus hijos menores, en carácter de representante legal, en cuyo caso la inscripción se realiza a nombre de éstos, o bien por derecho propio, acordando una estipulación a favor del menor o en carácter de donación para éste, supuesto en el cual la registración queda en cabeza del padre.

Despacho Nº 11

"Exigencia de asentimiento conyugal y de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipoteca por saldo de precio, en el mismo instrumento o por escritura simultánea".

VISTO:

La facultad calificadora que se reconoce a los Registros Inmobiliarios en materia de asentimiento conyugal, y

CONSIDERANDO:

Que la norma del artículo 1277 del Código Civil es clara y terminante, en cuanto requiere asentimiento para "disponer" o "gravar", pudiendo aceptarse como caracterización del acto dispositivo —dentro del cual el de gravamen se considera incluido— el tener la virtualidad de producir una modificación sustancial del patrimonio, ya sea alterándolo en sus elementos, comprometiendo su porvenir por largo tiempo, afectándolo a riesgos severos, sometiéndolo, —aunque sea sólo potencialmente—, a quebrantos, etcétera;

Que en la especie considerada es evidente que existe disposición de un bien ganancial, desde el momento que se compromete con un gravamen un bien ya perteneciente a la sociedad conyugal. Dado que en el derecho argentino forzoso es reconocer que para constituir hipotecas es necesario ser propietario del inmueble y tener capacidad para enajenarlo (artículo 3119 Código Civil);

Que además, en las condiciones de la contratación inmobiliaria actual, es un error sostener que toda incorporación de bienes gravados hipotecariamente por saldo de precio incrementa el patrimonio de la sociedad conyugal;

Que la aplicación de índices de estabilización o reajuste, pacto de intereses compensatorios y punitorios, hipotecas directamente constituidas en moneda extranjera, etc. —para sólo citar algunos ejemplos de la amplia gama de combinaciones a que se recurre—, elevan la deuda originaria a niveles que superan con creces el valor de la cosa adquirida y simultáneamente dada en garantía, lo que produce un efecto más pernicioso aún si se piensa que la responsabilidad del deudor no se limita al bien gravado, sino que potencialmente compromete todo el patrimonio social;

Que sin embargo, se estima necesario dejar debidamente aclarado que no se sostiene la necesidad del asentimiento sólo en función del desfasaje que la constitución de hipotecas por saldo de precio ha puesto de manifiesto en el presente, sino que, demostrada por la coyuntura la falacia del argumento económico del beneficio, cae por tierra la interpretación utilitarista de la norma y se evidencia con claridad la necesidad de aplicarla lisa y llanamente en su concepción primigenia;

Que consecuente con el carácter de acto de disposición unánimemente reconocido a la hipoteca, parece lógica y natural además la exigencia de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario;

Por todo lo expuesto, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

Será objeto de observación por falta de asentimiento conyugal el documento que contenga constitución de hipoteca por saldo de precio instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un inmueble ganancial, correspondiendo, en consecuencia practicar inscripción provisional.

Será también exigible la certificación de inhibiciones por el deudor hipotecario.

(Entre Ríos - Santa Fe - Río Negro)
(Entre Ríos y Capital Federal: en disidencia)

En disidencia: Capital Federal - Entre Ríos.

La posición a que adherimos, y que encuentra antecedentes en el derecho comparado y en la Doctrina nacional y extranjera (verbigracia, Enneccerus-Kipp y Welff, **Tratado de Derecho Civil - Derecho de Familia,** párrafo 53, Nota 8; Borda E. D. Tomo 33-749, punto 7; Pulero, **Sociedad Conyugal, El Asentimiento,** página 64/65; Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Rev. Notarial, Tomo 782 página 119; Instituto Argentino de Cultura Notarial Rev. del Notariado Nº 710, pág. 469; Borda, Ref. de 1968 al C.C., pág. 492 y **Tratado de Familia,** Tomo I Nº 399, página 288 4ta edición; Vidal Taquini, **Régimen de Bienes en el Matrimonio,** Nº 291, página 368, 2da. edición; Belluscio, **Manual de Derecho de Familia,** Tomo II Nº 370, 2da. edición; Cattari, **El poder dispositivo de los Cónyuges,** página 132), considera innecesario el asentimiento conyugal que prescribe el artículo 1277 C.C. en el caso de hipoteca por saldo de precio, por cuanto el gravamen —en tal caso— resulta el medio por el cual se acrecienta el patrimonio de la sociedad conyugal, y no un acto que lo disminuya, ya que el cónyuge adquirente no grava el capital de la sociedad conyugal; no restringe el poder de disposición que tiene sobre los bienes existentes, ni limita la titularidad que tenía sobre ellos.

La posición mayoritaria que exige el consentimiento, parte del presupuesto falaz que formalmente existen dos contratos nominados e independientes, con apoyo en la doctrina que emana del artículo 3119 Código Civil, pero en puridad, jurídica y económicamente (por expresa declaración de voluntad de las partes, conf. artículo 1197 Código Civil) esos distintos contratos nominados recíprocamente se interfieren dando

lugar a lo que la doctrina denomina "actos complejos" que generan negocios interdependientes y absolutamente inescindibles, pues para que pueda formalizarse la compraventa, necesaria y simultáneamente debe constituirse el mutuo con garantía hipotecaria, y para que pueda formalizarse tal mutuo con ese tipo de garantía, simultánea y necesariamente debe formalizarse la compraventa.

De allí que —aunque "formalmente" pretenda separarse la compra de la hipoteca— la declaración del comprador unifica inseparablemente ambos actos, sin que sea posible concebirlos diferenciados e independientes uno del otro.

De allí también que no debe entenderse que —en el caso— se hipoteque un bien ya incorporado al patrimonio de la sociedad conyugal como lo afirma la mayoría, sino que el mutuo con garantía hipotecaria se erige en el imprescindible medio de que tal bien se incorpore efectivamente a dicho patrimonio, unificándose el acto jurídico por voluntad de sus otorgantes (artículo 1197 Código Civil).

Por lo demás, tal simultaneidad de actos jurídicos resulta factible en mérito a la permisión establecida por el artículo 16 de la Ley 17.801 (complementaria del Código Civil) que legitima al adquirente la concertación de derechos reales sobre el bien adquirido sin el recaudo formal del artículo 15 de la norma ya citada, en concordancia con la titulación requerida por el artículo 3119 Código Civil para hipotecar.

Atento lo expuesto, y de acuerdo al principio según el cual frente al acto dispositivo es menester la inexistencia de inhibiciones del disponente del derecho, el acto jurídico complejo estructurado sobre la base de la simultánea vinculación jurídica entre el mutuo y la adquisición dominial, excluye toda idea de disposición autónoma por parte del adquirente frente a la adquisición condicionada a la concesión del mutuo. No se descompensa el patrimonio, lo cual elimina el peligro de la pura disposición en perjuicio de los acreedores (**ratio legis** de la inhibición) no siendo necesaria —por ende— la certificación previa de inhibiciones por el adquirente.

Despacho Nº 12

"Anotación de litis: efectos en caso de omisión en la certificación e ingreso posterior a la misma; su oponibilidad al documento autorizado e ingresado dentro de los plazos previstos en los arts. 5º y 24, Ley 17.801".

VISTO:

Las omisiones excepcionales en certificaciones expedidas por los Registros de la Propiedad, de anotaciones de litis y los criterios dispares que se aplican ante dichas situaciones y,

CONSIDERANDO:

Que en el caso particular, el Estado, a través de los Registros de la Propiedad es depositario de la llamada fe pública registral;

Que los certificados expedidos en sede registral deben corresponderse con la realidad de los asientos a que acceden; en consecuencia la errónea información, por omisión, brindada por los mismos, constituye una anomalía de la que deben responsabilizarse los respectivos registros, dado que no se puede desvirtuar por ello, la seguridad del tráfico jurídico y la circulación de los bienes;

Que la no publicitación de una anotación de litis no resulta por lo tanto causa de oponibilidad a la toma de razón definitiva de la documental instrumentada en base a tal certificación e ingresada en término en los registros;

Que en punto al término de caducidad que tales anotaciones verifican, resulta oportuno resaltar lo normado en el artículo 37 inciso b) de la Ley 17.801, en lo que se refiere al plazo de caducidad de las medidas cautelares de dicha naturaleza, esto es, cinco años a partir de su toma de razón.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

1º) Toda vez que se omita publicitar por parte de los registros, la vigencia de una anotación de litis, se tomará razón de la documental otorgada en base a la información expedida, siempre que mediare respecto de ella la reserva de prioridad correspondiente.

2º) Que la naturaleza jurídica de la anotación de litis se corresponde con la que es propia de las medidas cautelares, por lo que le es aplicable el plazo de caducidad establecido para ellos en el artículo 37 inciso b) de la Ley 17.801.

(Buenos Aires - Capital Federal y Córdoba)

Córdoba deja constancia que como forma operativa requiere la etapa recursiva en sede registral para su toma de razón.

Santa Fe y Río Negro se abstienen de pronunciarse sobre el tema.

Despacho Nº 13

"Posibilidad de establecer término de caducidad para los boletos inscriptos bajo el régimen de la Ley 14.005".

VISTO:

Que la anotación preventiva de boletos de compraventa —al no tener previstas las legislaciones plazo de caducidad—, crea problemas operativos a los Registros de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que a los efectos de subsanar esta situación se entiende necesaria la fijación de un plazo de caducidad a tales anotaciones preventivas;

Que en lo referente a las Leyes 14.005 y 19.724 se considera que dicho plazo de caducidad no debe ser inferior a 10 años atento al interés jurídico protegido;

Que la aplicación de ese plazo, con relación a los boletos ya anotados dentro de las previsiones de las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, debe estar condicionada al espíritu protector que surge de las mismas respecto del adquirente;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A:

1º) Que de **lege ferenda,** se estima conducente la determinación de un plazo de caducidad a la anotación preventiva originada en boletos de compraventa.

2º) Que tal plazo para las anotaciones que tengan su origen en las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, no debe ser inferior a diez años.

3º) Que es menester asimismo se prevean los medios que resulten idóneos para que dicha caducidad, en los casos de boletos ya anotados bajo los regímenes de las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, no signifique una desprotección del adquirente, en desmedro del espíritu de dichas normas.

(Formosa — Buenos Aires)

Despacho Nº 14

"Subasta pública: armonización con las normas registrales y en especial con el principio de prioridad".

VISTO:

Los problemas que suscita en algunos ámbitos registrales la inscripción de documentos portantes de mutación de derechos reales originados en subasta pública y en atención a la seguridad del tráfico jurídico;

La XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A:

Propiciar una reforma legislativa que incluya un capítulo especial en la Ley 17.801, dedicado al tema de la subasta pública.

(Buenos Aires - Capital Federal - Santa Cruz)

Información Legislativa

Nuevos formularios de solicitud de certificación e informe de anotaciones especiales

El artículo 21 de la Ley 17.801 expresa que: "El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas...". A su vez, por el artículo 23 de la citada ley se indica que: "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigna el estado jurídico de los bienes y **de las personas según las constancias registradas".**

Dentro de este marco legal y embuido en el procesamiento electrónico de datos con apoyo de microfilmación implantado satisfactoriamente por la actual Dirección para el Registro de Anotaciones Personales, resulta imprescindible la utilización de nuevos formularios de solicitud de certificado e informe con relación a tales anotaciones.

Dada tal adecuación y en atención a una correcta individualización de las personas se dictó la Disposición Técnico Registral 16/81, por la que se implantan nuevos formularios, en los que constan impresos los atributos indispensables para una perfecta identificación de las mismas, teniendo en cuenta datos que fueran posibles, inmutables y exclusivos:

A) Para las personas de existencia visible:

1. Apellido y nombres
2. Documento de identidad
3. Fecha de nacimiento
4. Apellido y nombres materno

B) Para las personas de existencia ideal:

1. Nombre social
2. Número de inscripción

Por consiguiente fueron considerados como no significativos por su mutabilidad en el tiempo, ciertos datos que constaban en anterior formulario, los que en orden seguido se explicitan:

1. Estado civil
2. Nupcias
3. Apellido y nombres del cónyuge
4. Domicilio
5. Ocupación

Asimismo, y en pro de un mejor servicio se despachará el certificado o informe, publicitando la existencia o no de todo tipo de anotaciones personales y en caso afirmativo, con la adjudicación de formulario impreso por computadora, fotocopia de los asientos registrales donde constan las mismas y la solicitud debidamente calificada.

Todo este procedimiento es un aporte más para el logro de la seguridad jurídica; la que se verá realzada aún más, con la calificación de la legalidad del acto que deberá efectuar el notario o funcionario público; facultad ésta, privativa del autor del documento a instrumentar en base a certificación en la que constan anotaciones personales.

Para una mayor claridad, en la sección Normas Registrales de la presente revista se publica la Disposición Técnico Registral 16/81 que entró en plena vigencia el día 1/4/82, conforme lo normado por la Disposición Técnico Registral 2/82.

CAJA DE PREVISION PARA ABOGADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Modificación del artículo 4º de la Reglamentación del Decreto 541/81. Resolución del 20/11/81

Artículo 4º — Los profesionales autorizados deberán acompañar con la presentación de los documentos y certificados previstos en el artículo 1º, un juego de copias firmadas y selladas de los mismos.

Asimismo, si el colegiado autorizado, presta expresa conformidad con la determinación del honorario presunto, se prescindirá del trámite de regulación judicial definitiva; caso contrario, adjuntará con las copias referidas, un escrito con copia y la contribución de la Ley 8480 para su ingreso a la Receptoría General de Expedientes de la Suprema Corte de Justicia, por intermedio de las Cajas de Previsión Social para Abogados y/o Procuradores de la Provincia de Buenos Aires; en tal caso, los aportes efectuados de conformidad a lo establecido en el artículo 2º, serán tomados como pago a cuenta de los que en definitiva se deban ingresar.

Las Cajas mencionadas establecerán los recaudos que contendrá el citado escrito.

Normas Registrales

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 16/81 — 9 de noviembre de 1981.

TEMA: **Formulario de solicitud de certificación o informe.**

VISTO:

El proceso de transformación técnica encarado por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, y

CONSIDERANDO:

Que la implantación del procesamiento electrónico de datos con apoyo de microfilmación para el Registro de Anotaciones Personales, hace necesario contar con un nuevo formulario de Solicitud de Certificación o Informe;

Que la experiencia recogida en más de seis meses de aplicación de esta nueva técnica, ha sido tiempo suficiente para captar las necesidades que debe satisfacer dicho formulario, tanto para esta Repartición como para los posibles usuarios;

Que se pretende mediante este cambio contribuir a disciplinar y tipificar los supuestos y alternativas de la Publicidad Registral y también simplificar las tareas de usuarios y certificadores;

Que mediante la nueva Solicitud de Certificación o Informes, se publicitarán todas las Anotaciones Personales sin especificar su especie quedando dicha calificación a cargo del usuario. A este efecto se adjuntarán fotocopias de los asientos registrales, que formarán parte del Certificado o Informe expedido por el Registro de la Propiedad;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

DISPONE:

Artículo 1º — Apruébase los formularios I-10 e I-11, ejemplares que se adjuntan formando parte de la presente, para uso obligatorio en los pedidos de Certificados e Informes de Anotaciones Personales.

DEL LLENADO POR EL SOLICITANTE:

Artículo 2º — La solicitud de certificación o informe de Anotaciones Personales deberá ser presentada en original y duplicado carbónico.

Artículo 3º — Por cada persona, de existencia visible o de existencia ideal, por la cual se solicite certificación o informe de Anotaciones Personales, se completará un módulo identificatorio.

Artículo 4º — Cuando una persona tenga variantes en sus datos identificatorios, se considerará como si fuesen personas distintas, completándose tantos módulos como variantes existan.

Artículo 5º — Deberán completarse la TOTALIDAD de los campos que componen un módulo identificatorio, para el caso de DESCONOCERSE algún/os datos, táchense los campos respectivos.

Artículo 6º — En el campo "Nº de Orden", deberán colocarse en forma correlativa el número que corresponda según su ubicación en el formulario, sean personas de existencia visible o ideal.

Artículo 7º — Para la solicitud de certificación o informe sobre **PERSONAS DE EXISTENCIA VISIBLE,** deberán respetarse las siguientes pautas:

7.1. APELLIDO Y NOMBRES: Todos y completos, no admitiéndose iniciales. Cuando se trate de mujer casada o viuda, deberá constar primero el apellido de soltera.

7.2. TIPO Y NUMERO DE DOCUMENTO: Para el caso de Cédula de Identidad, deberá especificarse el organismo que la otorgó.

7.3. FECHA DE NACIMIENTO: Día, mes y año. Deberán ser datos numéricos y de dos dígitos cada uno.

7.4. APELLIDO Y NOMBRES MATERNOS: El apellido de soltera y nombres completos. No admitiéndose iniciales.

Artículo 8º — Para la solicitud de certificación o informe sobre **PERSONAS DE EXISTENCIA IDEAL,** deberán respetarse las siguientes pautas:

8.1. NOMBRE SOCIAL: El que conste en los respectivos registros. Para las sociedades irregulares, de hecho o en formación, se indicará esa circunstancia.

8.2. NUMERO DE INSCRIPCION: El que corresponda a su registración.

Artículo 9º — Toda enmienda, raspadura o interlineado deberá ser salvado por el solicitante, tanto en el original como en el duplicado.

Artículo 10. — Toda solicitud de certificación o informe deberá ser firmada y sellada por el solicitante, tanto en el original como en el duplicado.

CAUSALES DE DEVOLUCION:

Artículo 11. — El no cumplimiento de las pautas para el llenado de la solicitud

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MINISTERIO DE ECONOMIA

I-10

FECHA Y NUMERO DE ENTRADA

CASILLERO

REPOSICIONES

INSTRUCCIONES:

ARTICULO 1 Por cada persona, de existencia visible o de existencia ideal, por la cual se solicite certificación o informe de Anotaciones Personales, se completará un módulo identificatorio.

ARTICULO 2 Cuando una persona tenga variantes en sus datos identificatorios, se considerará como si fuese distintas personas, completándose tantos módulos como variantes existan.

ARTICULO 3 Deberá completarse la TOTALIDAD de los campos que componen un módulo identificatorio. Para el caso de DESCONOCERSE algún/os datos, táchense los campos respectivos.

ARTICULO 4 En el campo "No de Orden", deberá colocarse en forma correlativa el número que corresponda según su ubicación en el formulario, sean personas de existencia visible o ideal.

Certificado de Anotaciones Personales

SOLICITANTE

PERSONA DE EXISTENCIA VISIBLE

Nº de orden	APELLIDO					EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES					
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO		
	APELLIDO MATERNO					
	NOMBRE MATERNO					CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO					EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES					
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO		
	APELLIDO MATERNO					
	NOMBRE MATERNO					CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO					EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES					
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO		
	APELLIDO MATERNO					
	NOMBRE MATERNO					CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

ORIGINAL

EN RELACION A LA PERSONA CITADA						Nº de orden
	APELLIDO					
	NOMBRES					
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO		
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	APELLIDO MATERNO					
	NOMBRE MATERNO					

EN RELACION A LA PERSONA CITADA						Nº de orden
	APELLIDO					
	NOMBRES					
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO		
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	APELLIDO MATERNO					
	NOMBRE MATERNO					

HAY ANEXO

PERSONA DE EXISTENCIA IDEAL

EN RELACION A LA PERSONA CITADA			Nº de orden
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	NOMBRE SOCIAL		
	NUMERO DE INSCRIP.		

EN RELACION A LA PERSONA CITADA			Nº de orden
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	NOMBRE SOCIAL		
	NUMERO DE INSCRIP.		

HAY ANEXO

Firma y Sello
del Solicitante

TERMINAL

MICROFILM.

SE ACOMPAÑAN CONSTANCIAS

REGISTRALES EN FOJAS

FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

DEVOLUCION		FECHA	CALIFICADOR FIRMA
CUMPLIR D.T.R./81	**EN NUMERO DE ORDEN**	**CUMPLIR D.T.R./81**	**EN NUMERO DE ORDEN**
Artículo 2		Artículo 9	
Artículo 3		Artículo 10	
Artículo 4		Artículo 12	
Artículo 5		Artículo 13	
Artículo 6			
Artículo 7			
Artículo 8			

PERSONA DE EXISTENCIA VISIBLE

EN RELACION A LA PERSONA CITADA

CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

EN RELACION A LA PERSONA CITADA

CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

EN RELACION A LA PERSONA CITADA

CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

DUPLICADO

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

PERSONA DE EXISTENCIA IDEAL

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

firma y sello
del solicitante

TERMINAL

MICROFILM

SE ACOMPAÑAN CONSTANCIAS

REGISTRALES EN FOJAS

FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RP
MINISTERIO DE ECONOMIA

I-11

FECHA Y NUMERO DE ENTRADA

CASILLERO

ANEXO

PERSONA DE EXISTENCIA VISIBLE

Nº de orden	APELLIDO				EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO				EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO				EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO				EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

Nº de orden	APELLIDO				EN RELACION A LA PERSONA CITADA
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES

ORIGINAL

EN RELACION A LA PERSONA CITADA	APELLIDO				Nº de orden
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				

EN RELACION A LA PERSONA CITADA	APELLIDO				Nº de orden
	NOMBRES				
	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	TIPO	NUMERO	FECHA DE NACIMIENTO	
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	APELLIDO MATERNO				
	NOMBRE MATERNO				

HAY ANEXO

PERSONA DE EXISTENCIA IDEAL

EN RELACION A LA PERSONA CITADA	NOMBRE SOCIAL		Nº de orden
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	NUMERO DE INSCRIP.		

EN RELACION A LA PERSONA CITADA	NOMBRE SOCIAL		Nº de orden
CONSTAN ANOTACIONES PERSONALES	NUMERO DE INSCRIP.		

HAY ANEXO

TERMINAL

MICROFILM

FIRMA AUTORIZADA Y SELLO

FIRMA Y SELLO DEL SOLICITANTE

PERSONA DE EXISTENCIA VISIBLE

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

HAY ANEXO

PERSONA DE EXISTENCIA IDEAL

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

EN RELACION
A LA PERSONA
CITADA

CONSTAN
ANOTACIONES
PERSONALES

HAY ANEXO

TERMINAL

MICROFILM

FIRMA AUTORIZADA Y SEI LO

FIRMA Y SELLO DEL SOLICITANTE

de certificación o informe de Anotaciones Personales, establecidas en los artículos 2º a 10 de la presente disposición.

Artículo 12. — Reposición incompleta de la tasa retributiva de servicios.

Artículo 13. — Documentación no confeccionada mecanográficamente y en deficiente estado de conservación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Artículo 14. — Los formularios aprobados por el artículo 1º, serán de uso obligatorio a partir del 1 de marzo de 1982.

Artículo 15. — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 17/81 — 11 de diciembre de 1981.

TEMA: **Guarda y conservación de la Documentación Registral.**

VISTO:

Que el manejo diario de ficheros y la búsqueda en protocolos, suele ocasionar el extravío, pérdida o deterioro de Legajos de Propiedad Horizontal, matrículas y folios de protocolo, y

CONSIDERANDO:

Que es responsabilidad de este Registro la guarda y conservación de la documentación registral;

Que corresponde a la Dirección Provincial: "Disponer de oficio la corrección de los asientos y la reposición de las constancias destruidas o deterioradas, teniendo a la vista la documentación necesaria a esos efectos" (artículo 54, inciso f), del Decreto Reg. 5479/65);

Que esta repartición cuenta, con respecto a Legajos de Propiedad Horizontal y matrículas, con los antecedentes necesarios que permiten la reconstrucción en el Sector Microfilmación del Departamento Anotaciones Especiales y que con respecto al sistema de Folio Protocolizado, la Dirección Provincial de Catastro Territorial conserva los duplicados de las minutas;

Que a ello se suma la confección, por parte de los Departamentos Registración y Publicidad, de ficheros de gravámenes hipotecarios;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

D I S P O N E:

Artículo 1º — La reconstrucción de matrículas, Legajos de Propiedad Horizontal y folios de protocolo, para los supuestos de deterioro, destrucción o extravío, estará a cargo de los Departamentos Registración y Publicidad en sus respectivas áreas, los que procederán de oficio, o a petición de parte, de las siguientes formas:

I - RECONSTRUCCION DE MATRICULAS.

De oficio:

a) Solicitará al Departamento Anotaciones Especiales (Sector Microfilmación) todos los antecedentes o documentación que existan en ese Sector con relación a la matrícula a reconstruir.

A petición de parte:

a) En caso que el Sector Microfilmación no contare en sus archivos con la documentación referida a la matrículas que se pretende reconstruir, la Jefatura del Departamento Registración y Publicidad respectiva solicitará a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre titularidad de dominio y demás datos que pudieran ser de utilidad, tales como: Notario o funcionario autorizante, fecha del acto y naturaleza del mismo, etcétera;

b) En este último supuesto, se requerirá por medio del Departamento Técnico Legal al funcionario autorizante del acto o al archivo que corresponda, copia de la escritura certificada;

c) Cuando el Departamento Técnico Legal lo estime pertinente, solicitará del titular o titulares de dominio, declaración jurada con certificación de sus firmas, donde conste la existencia o no de gravámenes hipotecarios;

d) La declaración jurada a que se refiere el apartado c), una vez correlacionada en la matrícula reconstruida, deberá microfilmarse.

II - RECONSTRUCCION DE LEGAJO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

De oficio:

Con la documentación existente en el Departamento Registración y Publicidad respectivo (Archivo de minutas, fichero de hipotecas y de medidas precautorias).

A petición de parte:

a) El Departamento respectivo solicitará a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre titularidad de dominio, Notario o funcionario interviniente, fecha y naturaleza del acto;

b) Controlará en su respectiva área el fichero de hipotecas y de medidas precautorias;

c) Se dará cumplimiento a lo establecido en el punto c) del prenotado I);

d) Deberá correlacionarse la declaración jurada en el legajo rehecho, y se la protocolizará al margen de la minuta correspondiente.

III - RECONSTRUCCION EN SISTEMA FOLIO PROTOCOLIZADO.

A petición de parte:

a) El Departamento Registración y Publicidad solicitará a la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe sobre dominio y todo otro dato de utilidad;

b) Controlará en su respectiva área el fichero de hipotecas y de medidas precautorias;

c) Dará cumplimiento a lo establecido en el punto c) del prenotado I);

d) Correlacionará la declaración jurada en el folio reconstruido, y procederá a su protocolización al margen del mismo.

Artículo 2º — En todos los casos a que se refiere la presente Disposición y cumplidos los recaudos, los Departamentos Registración y Publicidad remitirán los expedientes al Departamento Técnico Legal, a fin de que se ordene la protocolización o reconstrucción, según corresponda.

Artículo 3º — En los supuestos de reconstrucción de oficio, cuando no se cuente con alguno de los antecedentes necesarios, los Departamentos Registración y Publicidad procederán a efectuar una reconstrucción CONDICIONADA, dejando constancia de tal circunstancia, la que sólo quedará consolidada para inscribir o certificar una vez verificado su contenido con la presentación del título respectivo y|o documentación pertinente.

Artículo 4º — Los funcionarios a cargo de los distintos sectores que componen los Departamentos Registración y Publicidad, informarán a la Jefatura Departamental respectiva las causas que en cada caso puedan haber determinado la destrucción, deterioro o pérdida del asiento, a fin de adoptar las medidas tendientes a evitar tales hechos.

Artículo 5º — Derógase la Disposición Técnico Registral 152/62 y la Orden de Servicio 2/81.

Artículo 6º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 18/81 — 30 de diciembre de 1981.

TEMA: **Incorporación de firma autorizada por la Caja de Previsión Social para Abogados de La Plata.**

VISTO:

Que por Disposición Técnico Registral 5/81 se estableció que al proceder a la calificación de los documentos registrables según el régimen de la Ley 22.172, se debe verificar en los mismos la existencia del sello de la Caja de Previsión Social para Abogados de La Plata, como así también de las firmas y sellos aclaratorios de los funcionarios de esa Institución: Graciela Nélida C. de De Virgiliis (Gerente), Aldo

Francisco Traverso (Subgerente), Raquel Martha B. de Solsona (Jefe de Departamento) y Helena L. de Olivetto (Jefe de Departamento), en forma indistinta, en cumplimiento de los recaudos fijados por el artículo 1º del Decreto Provincial 541/81 y en igual artículo de la Orden de Servicio 5/81, y

CONSIDERANDO:

Que por nota de fecha 22 de diciembre del año en curso, la Caja precitada comunicó a este Registro que su Mesa Directiva resolvió incorporar a las firmas ya autorizadas, la del señor Contador Ginés Esteban Ruiz;

Que, en consecuencia, resulta necesario ampliar los términos de la Disposición Técnico Registral más arriba mencionada;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

D I S P O N E:

Artículo 1º — Amplíanse los términos del artículo 1º de la Disposición Técnico Registral 5/81, que queda redactado de la siguiente forma:

"Los recaudos establecidos en los artículos 1º del Decreto Provincial 541/81 y 1º de la Orden de Servicio 5/81, serán calificados verificando la existencia en los documentos registrables según el régimen de la Ley 22.172, de la imposición en los mismos del sello de la Caja de Previsión Social para Abogados de La Plata, de las firmas, en forma indistinta, de los funcionarios de esa Institución que a continuación se indican:

GRACIELA NELIDA C. de DE VIRGILIIS, Gerente;

ALDO FRANCISCO TRAVERSO, Subgerente;

GINES ESTEBAN RUIZ, Contador;

RAQUEL MARTHA B. de SOLSONA y HELENA L. de OLIVETTO, Jefes de Departamento y de sus respectivos sellos aclaratorios, como lucen en los anexos que forman parte de la presente".

Artículo 2º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 1/82 — 8 de febrero de 1982.

TEMA: **Transferencias de inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipal.**

VISTO:

La necesidad de dotar a este organismo de una norma comprensiva de los distintos supuestos de transferencias de inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipalidades, y

CONSIDERANDO:

Que se ha observado en la práctica la ausencia de un criterio uniforme para la confección de los instrumentos idóneos que deben ingresar a este Registro para su toma de razón;

Que el dictado de la Ley 9533 requiere contemplar por medio de una norma los distintos supuestos de transferencias de inmuebles a las Municipalidades;

Que la Ley 8478 que regula la misión y función de la Escribanía General de Gobierno, establece en su articulado que la misma interviene en la autorización de todos los instrumentos públicos notariales que documenten actos o negocios en los cuales sea parte el Estado Provincial, sus Organismos Descentralizados o Empresas Provinciales;

Que se suceden con frecuencia consultas de los distintos entes sobre los requisitos que deben contener los instrumentos que acrediten la titularidad en razón de las transferencias que se llevaren a cabo;

Que resulta necesario contemplar a la luz de las Leyes 21.499 y 5708 de expropiaciones para el ámbito nacional y provincial respectivamente, las formalidades que deberán reunir los instrumentos que se presenten para su toma de razón;

Que consultada la Dirección Provincial de Catastro Territorial, emitió opinión favorable al anteproyecto en examen, efectuando sugerencias que fueron acogidas en el proyecto definitivo;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

D I S P O N E:

Artículo 1º — Toda vez que a título de donación se incorporen al patrimonio del Fisco Nacional, Fisco de la Provincia de Buenos Aires, sus Organismos Descentralizados o Entes Autárquicos y Municipalidades, será de aplicación el Decreto 27.470 de fecha 29-11-50, concordante con el artículo 1810 del Código Civil y con el artículo 39 y siguientes de la Ley 9533, debiéndose considerar título suficiente a tales efectos el Decreto, Ordenanza, Resolución o Disposición de la autoridad respectiva en que acepte aquélla. Dicho Decreto, Ordenanza, Resolución o Disposición deberá acompañarse de una minuta de inscripción de conformidad a la Ley 9590, que contendrá la relación de antecedentes, datos sobre la identificación del inmueble (ubicación, medidas, linderos y superficie), consignando su nomenclatura catastral y con mención del acto administrativo que le da sustento legal.

Artículo 2º — Toda vez que se ruegue la toma de razón de inmuebles a favor de las Municipalidades en consideración a lo establecido por los artículos 1º, 2º y 4º de la Ley 9533, será título suficiente la Ordenanza de donde surja el origen determinante del dominio municipal sobre el inmueble, la que contemplará además la Disposición emanada del Director Provincial de Catastro Territorial conforme lo preceptúa la Resolución 591/80. Dicha Ordenanza deberá ser acompañada por una minuta de inscripción —confeccionada al efecto por la respectiva Municipalidad— la que contendrá los requisitos exigidos en el artículo 1º de la presente.

Artículo 3º — Las inscripciones originarias a favor de las Municipalidades deberán ajustarse a lo que establece el artículo 2º de la presente y además por lo que a continuación se detalla:

a) Copia auténtica de la Ordenanza o Decreto del Departamento Ejecutivo de la Comuna de donde surja el origen determinante del dominio municipal sobre el inmueble (Ley de Ejidos, Ley de Creación del Partido, Ley 9533, etcétera);

b) Certificación de la Dirección Provincial de Catastro Territorial sobre la no existencia de multiplicidad de inscripciones;

c) Plano de ubicación o mención del folio donde se encuentra protocolizado en el Registro de la Propiedad, según lo prescripto por el Decreto Reglamentario de fecha 26 de septiembre de 1913, entelado y con la aprobación de la Dirección de Geodesia en su faz perimetral.

Artículo 4º — Toda vez que se ruegue la toma de razón a favor de las Municipalidades de bienes inmuebles cuyas cesiones fueran impuestas por Ley y Disposiciones Complementarias en materia de fraccionamiento de inmuebles del dominio privado (Ley 8912), deberá presentarse una minuta de inscripción que contendrá como mínimo las exigencias expuestas por el artículo 1º de la presente. En lo que hace a la conformidad de los acreedores hipotecarios, deberá procederse de la siguiente forma:

En el convenio de donación de bienes inmuebles la declaración del acreedor efectuada en el acto que libera la fracción que se transmite, aceptando que la totalidad de su crédito quede en adelante garantizada por el remanente del inmueble. Dicha declaración deberá hacerse constar en la minuta que se ha hecho mención.

Artículo 5º — Toda vez que se ruegue la toma de razón a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipalidades de actos que instrumenten cesiones a título de venta y/o cualquier otro acto que no fuere donación, será requerida la escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas de donde resulte una relación detallada de los antecedentes y datos del inmueble.

Además deberá acompañarse una minuta de inscripción conforme lo establece la Ley 9590, la que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 5º del Decreto 5479/65.

Artículo 6º — Cuando el título de adquisición resulte de la Ley 21.499 para el orden nacional o de la Ley 5708 para el orden provincial (Expropiación), deberá procederse en consideración del presente distingo:

a) Por contratación directa, es decir cuando hay avenimiento entre expropiante y expropiado, se requerirá la escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas con rogatoria de inscripción, la que contendrá los requisitos del artículo 1º de la presente y artículo 5º del Decreto 5479/65;

b) Cuando la expropiación no fuere factible realizarla por contratación directa y deba sustanciarse por vía judicial, se requerirá testimonio de la sentencia acogiendo la demanda con la correspondiente rogatoria y oficio que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 5º del Decreto 5479/65 o escritura pública de protocolización, acompañada de una minuta de inscripción de conformidad a la Ley 9590.

Artículo 7º — La titularidad de inmuebles a favor del Fisco de la Provincia deberá ajustarse a lo dispuesto por el Decreto 4125/46, "Provincia de Buenos Aires".

Asimismo en los asientos de dominio o anotaciones marginales en los que el Estado Provincial aparezca como titular de dominio de inmuebles bajo las denominaciones de Dirección General de Escuelas, del Consejo General de Educación, de los Consejos Escolares, del Instituto Autárquico de Colonización, Fisco de la Provincia, Estado Provincial, Fisco Provincial, Poder Ejecutivo de la Provincia, etcétera, deberá entenderse para cualquier efecto que el nombre del titular del derecho es la "Provincia de Buenos Aires".

Artículo 8º — Quedan derogadas por la presente las Disposiciones Técnico Registrales 154/54, 107/59, 23/62 y 95/64.

Artículo 9º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 2/82 — 24 de febrero de 1982.

TEMA: **Dejar sin efecto el artículo 14 de la D. T. R. 16/81.**

VISTO:

La Disposición Técnico Registral 16 de fecha 9 de noviembre de 1981, y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario, se dé mayor difusión a los formularios I-10 e I-11, relativos a Solicitud de Certificados e Informes de Anotaciones Personales;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

DISPONE:

Artículo 1º — Déjase sin efecto el artículo 14 de la Disposición Técnico Registral 16/81.

Artículo 2º — Los formularios creados por la Disposición Técnico Registral 16/81, serán de uso obligatorio a partir del 1 de abril del corriente año, siendo su utilización optativa hasta esa fecha.

Artículo 3º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 3/82 — 24 de febrero de 1982.

TEMA: **Confección de la "Minuta Ley 9590".**

VISTO:

Lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral 3/81, con relación a la inclusión de datos que conforman la "Minuta Ley 9590", y

CONSIDERANDO:

Que la implantación de la técnica del Folio Real para todos los partidos de la provincia de Buenos Aires, trae ínsita la necesidad de buscar economía en los procedimientos registrales y notariales;

Que esta economía se traduce en la simplificación de las tareas que la naturaleza de los procedimientos impone;

Que dentro de esos lineamientos ofrece una particular caracterización, la apertura de submatrículas portantes de derechos correspondientes a unidades funcionales resultantes de un edificio afectado al régimen de la Ley 13.512 Propiedad Horizontal;

Que una situación similar se plantea, con las transmisiones de los denominados "loteos", por la pluralidad de matrículas que allí nacen;

Que la minuta Ley 9590 está formada por la "Futura Matrícula" y un "Suplemento", que completa los datos esenciales para conformar la Rogatoria;

Que estos datos en los supuestos especiales indicados, dan lugar a repeticiones, permitiendo incurrir facilmente en errores materiales, como también en la calificación de dicha documental;

Que, en consecuencia es necesario dictar medidas que posibiliten a los usuarios, en los supuestos de "rogatoria" de las cuales derivan diversas inscripciones que dan origen a más de una matrícula (loteos) o submatrículas (Propiedad Horizontal), la eliminación de transcripción de datos que se reiteran en el "Suplemento", permitiendo que en las sucesivas matrículas o submatrículas, se efectúe remisión, mediante nota que las vincule con el primer antecedente (ya sea matrícula o submatrícula 1, unidad funcional 1) y bajo el mismo número y fecha de ingreso.

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

D I S P O N E :

Artículo 1º — A los efectos de la confección de la Minuta Ley 9590, y para los supuestos de documentos que den origen a la formación de más de una matrícula o submatrícula (loteos o Propiedad Horizontal), será admisible que los rubros que forman parte del "Suplemento" y son de total repetición, se inserten en la primera de las matrículas o submatrículas que se acompañen, efectuando la remisión a las mismas en las subsiguientes.

La remisión deberá destacar claramente que esos rubros obran por ser iguales, en la primera matrícula de las derivadas o en la submatrícula 1, Unidad Funcional 1, para Propiedad Horizontal.

Artículo 2º — De forma.

Apuntes de Jurisprudencia

LEY 22.172

Con motivo de la adhesión de la Provincia de Buenos Aires, mediante el dictado de la Ley 9618, al convenio sobre comunicaciones entre Tribunales de distinta jurisdicción (Ley 22.172), ambas publicadas en la **Revista Registral** Nº 2, págs. 29/33, se hace recomendable prestar suma atención a los distintos pronunciamientos que se relacionan con dichas disposiciones legales.

En esta primera aproximación nos detendremos en la cuestión planteada acerca de la interpretación de los artículos 7º y 3º de la Ley 22.172. El primero de ellos remite al segundo al establecer: "Tampoco será necesaria la 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. Se presentará ante dichos organismos testimonio de la sentencia o resolución, con dos recaudos previstos en el art. 3º y con la constancia que la resolución o sentencia está ejecutariada salvo que se trate de medidas cautelares.

En dicho testimonio constará la orden del tribunal de proceder a la inscripción y sólo será recibido por el registro o repartición si estuviere autenticado mediante el sello especial que a ese efecto colocarán una o más oficinas habilitadas por la Corte Suprema, Superior Tribunal de Justicia o máximo tribunal judicial de la jurisdicción del tribunal de la casa. El sello especial a que se refiere este artículo, será confeccionado por el Ministerio de Justicia de la Nación, quien lo entregará a las provincias que suscriban o se adhieran al convenio.

La parte interesada dará cuenta del resultado de la diligencia, con la constancia que expida el registro o repartición que tome razón de la medida, quien archivará el testimonio de inscripción.

En las inscripciones vinculadas a la transmisión hereditaria o a cualquier acto sujeto al pago de gravámenes los testimonios se presentarán previamente a la autoridad recaudadora para su liquidación, si así correspondiere".

En tanto que el artículo 3º con el título de recaudos enumera: "El oficio no requiere legalización y debe contener:

1. Designación y número del tribunal y secretaría y nombre del juez y del secretario.
2. Nombre de las partes, objeto o naturaleza del juicio y el valor pecuniario, si existiera.
3. Mención sobre la competencia del tribunal oficiante.
4. Transcripción de las resoluciones que deban notificarse o cumplirse, y su objeto claramente expresado si no resultase de la resolución transcripta.

5. Nombre de las personas autorizadas para intervenir en el trámite.

6. El sello del tribunal y la firma del juez y del secretario en cada una de sus hojas".

La Sala F de la Cámara Nacional en lo Civil (**El Derecho,** fallo Nº 35.100, diario del 26-XI-81) postula una interpretación sistemática y finalista de los textos legales y concluye en que el testimonio de la sentencia o resolución previsto en el artículo 7º de la Ley 22.172, debe ser suscripto exclusivamente por el Secretario.

Se llega a esta conclusión partiendo del supuesto de que toda norma jurídica se dicta con un propósito determinado y tiene un fin que el intérprete debe tener presente para que ese fin se cumpla.

El decisorio agrega que la remisión que el artículo 7º efectúa al artículo 3º, **debe serlo en lo pertinente** y atendiendo a la naturaleza de los medios de comunicación: oficio —para el que sin duda se requiere firma del Juez— y testimonio en que bastaría la firma del actuario.

Agrega el Tribunal que "la exigencia de la firma del Juez es obvia en cuanto el art. 3º se refiere a comunicaciones entre jueces mediante oficio, pero no respecto al art. 7º por lo que los recaudos legales del art. 3º le resultan aplicables salvo su inc. 6º. De lo contrario la incongruencia con otras disposiciones, tal el art. 6º, es palmaria pues "las cédulas, oficios y mandamientos que se libren se regirán en cuanto a sus formas por la ley del tribunal de la causa". Es decir, en estos casos no se requiere la firma del Juez, excepto que así lo exija la ley del tribunal de la causa; ello por cuanto no se trata de comunicaciones entre tribunales, como tampoco lo son los testimonios, por lo que no deben ser firmados por el Juez sino por el secretario.

Luego de analizar la naturaleza de la certificación de firma y del testimonio como pieza judicial, el sentenciante cita la nota de elevación del Ministerio al P. E. acompañando al proyecto de la Ley 22.172 que explicita que la intención del proyecto es "agilizar al máximo las diligencias a practicarse en extraña jurisdicción" y concluye: "si dicha finalidad inspiró la nueva normativa que desplazó a la anterior Ley 17.009 mal puede sostenerse que ahora se exijan mayores recaudos con el consiguiente recargo y dispendio jurisdiccional...", toda vez que con la ley anterior invariablemente los testimonios fueron suscriptos por el secretario interviniente (conf. Art. 15, Ley 17.009, Art. 3º, inc. 2º Código Procesal).

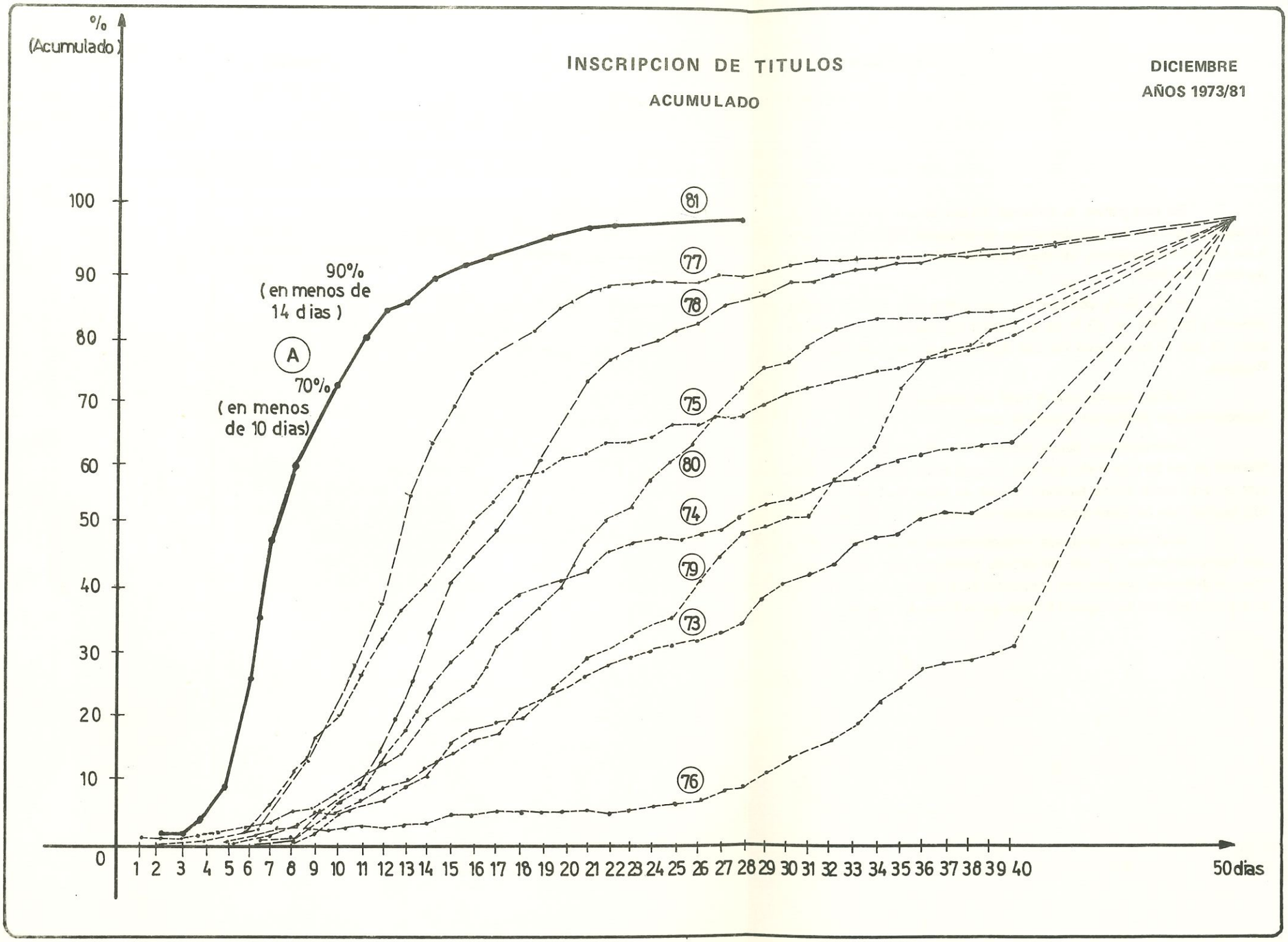
Todo lo expuesto, aunado a las prescripciones del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación en lo que hace a las facultades del Juez, secretario y oficial primero (Art. 38), hacen que el fallo concuerde con la opinión que sostiene que el testimonio previsto en el artículo 7º de la Ley 22.172 debe ser suscripto exclusivamente por el secretario.

2. Una postura opuesta adopta la Sala A de la misma Cámara Nacional, (**El Derecho,** Idem. Fallo Nº 35.101) cuando en fallo muy escueto y basándose solamente en la remisión que un artículo de la ley hace del otro, adoctrina que el testimonio del pronunciamiento a que se refiere el Art. 7º de la Ley 22.172 debe llevar, entre otros requisitos, el sello del tribunal y la firma del Juez y del secretario en cada una de sus hojas (Art. 3º, inc. 6º, por remisión del Art. 7º).

La existencia de sentencias contradictorias obliga a seguir el desarrollo de la cuestión con atención, por cuanto el registrador —como consecuencia de su potestad calificadora— deben analizar las formalidades que deben cumplimentar los documentos judiciales que pretenden acceder al Registro de la Propiedad.

Cabe recordar que el tratamiento de la documentación de origen judicial ha generado diversas cuestiones, que deberán ser motivo de especial estudio por quienes se dedican a la disciplina registral (buena ocasión para ello lo constituye el IV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Mendoza, abril de 1982) y es un compromiso ineludible de esta sección reflejar la marcha de los distintos pronunciamientos judiciales, máxime cuando por un imperativo legal, las formas que deben revestir diversos documentos judiciales se rigen por la Ley del tribunal de la causa.

Dicha ley y la interpretación que de la misma se haga por los tribunales competentes, son de ineludible consulta en la función registral.


INSCRIPCION DE TITULOS
ACUMULADO
DICIEMBRE
AÑOS 1973/81
% (Acumulado)
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
90% (en menos de 14 dias)
A
70% (en menos de 10 dias)
81
77
78
75
80
74
79
73
76
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40
50 dias

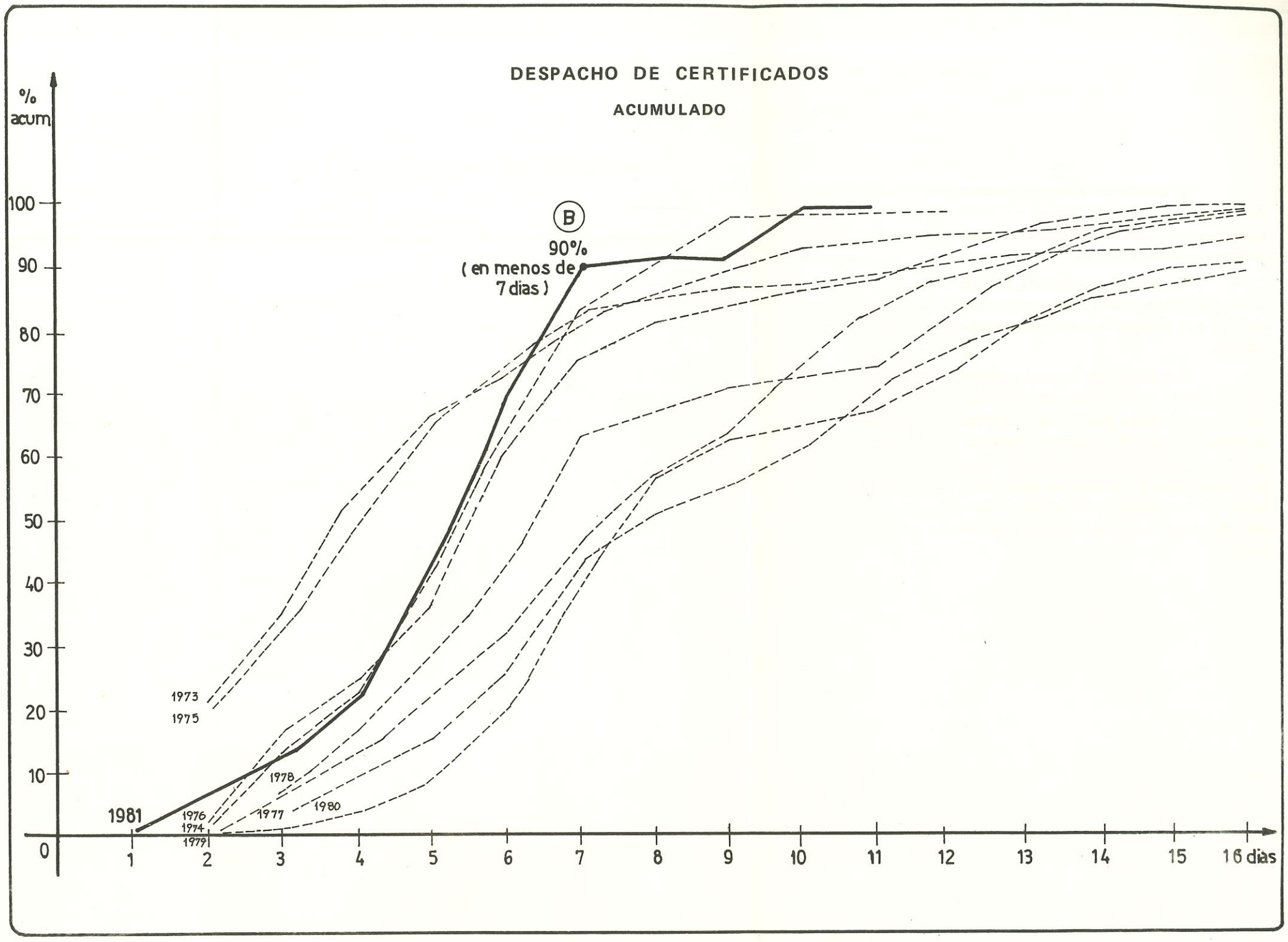
En este gráfico se muestran los porcentajes acumulados de títulos inscriptos en función del tiempo de despacho, habiendo tomado, a los efectos comparativos, los meses de diciembre correspondientes al período 1975/1981.

El punto A, por ejemplo, nos indica que, para el mes de diciembre de 1981, el 70 % de los títulos ingresados, se despacharon antes de que se cumplieran los diez días desde su fecha de entrada al Registro.

Vemos además, que el total de títulos se despachó antes de transcurridos los 29 días (el final de la curva).

Aclaramos que para el resto de los años se marca una confluencia en los 50 días dado que, por razones prácticas hemos tomado este período como límite superior, si bien, en todos los casos se relevaron asuntos con períodos de despacho muy superior (180 días o más).

Analizando las curvas, y especialmente el año 1981, se nota una fuerte mejoría en el nivel de servicio (respuesta más rápida) y además una dispersión despreciable (respuesta muy regular), virtud ésta que se logra a través del homogéneo trabajo de las Areas del Registro.


DESPACHO DE CERTIFICADOS
ACUMULADO
% acum
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
B
90%
(en menos de 7 dias)
1981
1973
1975
1976
1974
1979
1978
1977
1980
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16 dias

El gráfico nos señala los porcentajes acumulados de certificados simples emitidos en función del tiempo de despacho, habiendo tomado, a los efectos comparativos, los meses de diciembre correspondientes al período 1975/1981.

El punto B, por ejemplo, nos indica que, para el mes de diciembre de 1981, el 90 % de los certificados ingresados, se despacharon antes de que se cumplieran los siete días desde su fecha de entrada al Registro.

Del análisis de las curvas resulta que, para el año 1981, si bien el nivel de servicio (respuestas más rápidas) tiene una leve mejoría con respecto a algunos años (1978, por ejemplo), lo empinado de la curva indica una pequeña dispersión (respuesta muy regular), lograda en base a la organización homogénea de las Areas del Registro. Esta característica saliente es sumamente eficaz dado que la dispersión en un servicio de esta naturaleza hace que queden algunos cerficados "colgados" (sin despacho en término) que tanto afectan la imagen de la Institución.

Cuestiones Registrales

¿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.

Informaciones

IV Congreso Nacional de Derecho Registral

Se llevará a cabo en Mendoza entre los días 22 y 24 de abril próximo, organizado por el Colegio Notarial de esa provincia convocado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Los temas a tratar serán los siguientes:

I - Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado.

II - La inexactitud registral. Rectificación de inscripción.

III - Los documentos judiciales. Modalidades y efectos de su registración.

Ateneo Hispano-Rioplatense de Derecho Registral

Durante los días 24 a 26 de noviembre del año próximo pasado, se realizó en el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires el Ateneo Hispano-Rioplatense de Derecho Registral.

El mismo contó con la participación de destacados catedráticos y especialistas de nuestro país, Uruguay y España.

El Director de la Dirección Técnica de este Registro, doctor Ulises Horacio Lugano intervino como disertante en el panel que analizó el tema "Integridad de la fe pública registral y los terceros adquirentes de buena fe", cuyo tratamiento compartió con los doctores Alberto D. Molinario, Jorge Horacio Alterini, Luis O. Andorno y Néstor O. Gómez, actuando como moderador el Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun.

Adhesiones

Se citan a continuación algunas de las adhesiones recibidas con motivo de la aparición de la "Revista Registral" y se transcriben párrafos de una nota enviada por el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, doctor Edgardo A. Scotti.

Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires
Fiscal de Estado de la Provincia de Buenos Aires
Asesor General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires
Subsecretario de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires
Subsecretario de Prensa y Difusión
Subsecretario de Asuntos Legislativos
Subsecretario de Cultura
Subsecretario de Industria y Comercio
Contador General de la Provincia de Buenos Aires
Tesorero General de la Provincia de Buenos Aires
Juzgado Notarial
Universidad Notarial
Director de Despacho General del Ministerio de Economía
Director General de Administración del Ministerio de Economía
Director Provincial de Rentas
Director Provincial de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno
Director de Cultura del Ministerio de Educación
Director de Asuntos Legislativos de la Municipalidad de La Plata
Municipalidad de Alberti
Municipalidad de Bragado
Municipalidad de Campana
Municipalidad de Chascomús
Municipalidad de General Lavalle
Municipalidad de General Pueyrredón
Municipalidad de Morón
Municipalidad de Olavarría
Municipalidad de Pehuajó
Municipalidad de Pila
Biblioteca Nacional

Biblioteca Pública de la Universidad Nacional de La Plata
Biblioteca de la Fiscalía de Estado
Biblioteca de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos
Biblioteca de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de La Plata
Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal
Registro de la Propiedad Inmobiliario y Mandatos de Catamarca.
Registro de la Propiedad de Chubut.
Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos
Registros Públicos y Archivo Judicial de Mendoza
Registro de la Propiedad de Santa Fe
Registro General de la Propiedad Inmueble de Santiago del Estero
Director General del Registro de la Propiedad de Uruguay
Consejo Federal del Notariado Argentino
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires
Colegio de Escribanos de la Capital Federal
Colegio de Escribanos de Entre Ríos
Colegio de Escribanos de Formosa
Colegio Notarial de Mendoza
Colegio de Escribanos de Santa Fe (2ª Circunscripción)
Colegio de Abogados de La Plata
Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Mercedes
Colegio de Abogados del Departamento Judicial de San Isidro
Delegación Azul del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires
Delegación Morón del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires
Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial La Plata
Asociación de Gestores Administrativos de la Provincia de Buenos Aires
Asociación de Escribanos del Uruguay
Colegio de Abogados de Guatemala
Colegio de Abogados de Honduras
Associacao dos Serventuarios de Justicia Do Estado de Sao Paulo
Consiglio Nazionale del Notariato
Decano del Ilustre Colegio Notarial de Valencia
Revista Crítica de Derecho Inmobiliario

"...Luego de la felicitación permítame expresarle además, mi júbilo personal. Quienes desde hace ya muchos años estamos empeñados en la permanente difusión de los temas y conceptos prácticos del derecho registral no podemos sentir otro estado de ánimo frente a una concreción como la que Uds. han logrado.

El momento es por demás auspicioso para celebrar en consecuencia esta aparición bibliográfica, que por sus contenidos ha de apuntar a los distintos matices que ofrece la "materia registral" de nuestro tiempo.

Un Registro que cumple el centenario de vida saluda ante el acontecimiento, a otro Registro ya centenario que cuenta ahora con el adecuado medio de difusión técnico jurídico, para cerrar el espacio comunicativo con usuarios y profesionales, insalvablemente existente cuando se carece de tales publicaciones...".