



REVISTA REGISTRAL

VII.4
1982 1 (4)

LOS DOCUMENTOS JUDICIALES, MODALIDADES Y EFECTOS DE SU REGISTRACION

Aspectos formales calificables — Cumplimiento de recaudos

Autores: Doctoras Liliana Irene Desplands y Susana Beatriz Figliomeni.

Las sentencias firmes y definitivas, las interlocutorias y aun las providencias simples, que constituyan, declaren o modifiquen un derecho real que deba tener reflejo en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforman los documentos judiciales inscribibles y determinados en la respectiva legislación (Ley 17.801/68 artículos 2º incisos a) y b), 32, 33 y 35).

Partiendo de la premisa de que los asientos efectuados deben concordar con la realidad jurídica extrarregistral, se hace necesario verificar que los instrumentos reúnan los recaudos exigidos por la ley vigente, cumplimentando de esta manera la observancia del principio de legalidad, presupuesto éste, que marca la línea directriz de toda la actividad registral.

La calificación que consiste en la facultad del registrador de examinar el documento cuya inscripción se solicita para controlar si reúne los presupuestos exigidos por la ley, constituye el medio idóneo para ser efectivo en principio de legalidad, y para que únicamente tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, todo ello en resguardo de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

El contenido de la calificación incluye:

- a) Examen de la competencia del Juez o Tribunal para realizar actuaciones válidas o eficaces;
- b) La legalidad de las formas extrínsecas;
- c) Lo que resultare de ellas y de los asientos respectivos.

La función del registrador no es de juzgamiento ni de decisión sobre la sustancia de las relaciones jurídicas, quedando excluidos dos aspectos: la pureza de procedimiento y el fondo de la decisión Judicial.

Con relación al apartado b) antes expuesto nuestra legislación provincial no nos da la pauta que precisa qué es lo que debe entenderse por formas extrínsecas. ¿Dónde comienza y termina lo extrínseco?

Analizaremos cuales son los recaudos formales exigidos para cada uno de los documentos de origen judicial que ingresen al Registro Provincial de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

INHIBICIONES

Juzgados Locales de la Provincia de Buenos Aires

Penal, Civil y Comercial:

- 1) Sello medalla del Juzgado de Procedencia.

- 2) Número de causa (Juzgado Penal).
- 3) Autos, número de expediente, Juzgado y Secretaría.
- 4) Sello y firma del Juez o Secretario.
- 5) Autenticación que otorga el sello de relieve de la Cámara de Apelación de la respectiva jurisdicción y leyenda estampada por un sello impreso (D. T. R. 17/77).

Juzgado Federal:

- 1) Sello medalla del Juzgado de procedencia.
- 2) Autos, número de expediente, Juzgado y Secretaría.
- 3) Sello y firma del Juez o Secretario.

Cuando tramitan por la Ley 22.172/80: Testimonio y rogatoria, arts. 3º 7º y 8º.

Capital Federal u otras Provincias: La rogatoria será suscripta por el letrado autorizado en autos, el que deberá constituir domicilio en radio local y cumplimentar en la misma lo requerido en Decreto 541/81 (D.T.R. 8/81, constancia de iniciación de actuaciones).

Personas de existencia visibles. Datos requeridos: Apellido y nombres completos, tipo y número de documento de identidad y por lo menos un dato de filiación. Nombres y apellido materno, fecha de nacimiento, domicilio, etcétera.

Personas de existencia ideal: Nombre de la sociedad, domicilio y/o inscripción en el Registro Público de Comercio.

Extranjeros: Cédula de la Policía Federal, Pasaporte, Cédula de la Provincia de Buenos Aires o Documento Nacional de Identidad.

Reinscripciones: Iguales recaudos que para la inhibición, número y fecha de la inscripción primitiva.

LEVANTAMIENTO DE INHIBICIONES

Juzgados locales de la Provincia de Buenos Aires

Penal, Civil y Comercial:

- 1) Sello medalla del Juzgado de procedencia.
- 2) Firma y sello de la autoridad que lo solicita.
- 3) Autos o causa que originan la medida.
- 4) Fines para los que se expide.
- 5) Autenticación que otorga el sello de relieve de la Cámara de Apelación de la respectiva jurisdicción y leyenda estampada con un sello impreso (D.T.R. 17/77).

Juzgado Federal:

- 1) Sello medalla del Juzgado de procedencia.

- 2) Firma y sello de la autoridad que lo solicita.
- 3) Autos o causa que originan la medida.
- 4) Fines para los que se expide.

Cuando se tramitan por la Ley 22.172/80: Testimonio y rogatoria, arts. 3º, 7º y 8º.

Levantamientos totales: Rogatorias suscriptas por el letrado autorizado el que deberá constituir domicilio en radio local y cumplimentar en la misma lo requerido en Decreto 541/81 (D.T.R. 8/81), constancia de iniciación de actuaciones.

Al solo efecto de escriturar: Deberán cumplimentar lo requerido en la D.T.R. 85/62 y D.T.R. 13/77, que se adjuntan al presente trabajo.

CESIONES

Deberán acompañar testimonio, minuta visada por Dirección Provincial de Rentas, folio de seguridad y los requisitos se encuentran establecidos en la D.T.R. 216/66:

- 1) Causante: nombres y apellido completos y demás datos filiatorios.
- 2) Cedente: nombres y apellido completos y demás datos filiatorios.
- 3) Cesionario: nombres y apellido completos y demás datos filiatorios.
- 4) Lugar y fecha de otorgamiento, número de escritura.
- 5) Funcionario autorizante.
- 6) Naturaleza del acto.
- 7) Monto de la operación.
- 8) Certificado de Registro (por inhibiciones y de no existir cesiones de derecho por el cedente con relación al causante).

MEDIDAS PRECAUTORIAS

Tribunales de la Provincia de Buenos Aires: Deberán constar en oficio con copia, suscripto por el Juez o Secretario autorizado para ello por ley. En él deberán consignar:

- a) La medida cautelar que se ordena;
- b) Nombres y apellido del titular registral del inmueble;
- c) Auto que lo dispone;
- d) Individualización de los bienes sobre los que se hará efectiva (inscripción de dominio, matrícula y unidad funcional en su caso);
- e) Carátula del expediente, Juzgado y Secretaría;
- f) Autenticación que otorga el sello en relieve de la Cámara de Apelación de la respectiva jurisdicción y leyenda estampada por sello impreso (D.T.R. 17/77).

Tribunales extrajurisdiccionales (Ley 22.172/80):

- a) Testimonio firmado por Secretario, autenticada la firma por Juez;
- b) Sello relieve de la respectiva Cámara de Apelaciones;
- c) Autorización del profesional que firmará el oficio;
- d) Constancia de intervención del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires;
- e) Oficio firmado por el profesional autorizado en el testimonio.

LEVANTAMIENTOS

Los documentos que peticionen el levantamiento de medidas cautelares serán idénticos a los que ordenaron la traba, con los mismos requisitos y enumerados pero con la constancia del número y fecha en que se trabó, debiendo coincidir además los autos, Juzgado y Secretaría que dispuso la anotación.

Si no existiera identidad entre el Tribunal que ordenó la traba y la que dispone su levantamiento se deberá mencionar la causa que lo motiva.

Levantamientos al solo efecto de escriturar: El documento que lo ordene deberá contener:

- 1) Apellido y nombres, número de registro notarial y domicilio del escribano autorizante.
- 2) Número y fecha de asiento de la medida que se levanta.
- 3) Inscripción de dominio, ubicación y datos catastrales del bien afectado.
- 4) Clase de operación y monto.
- 5) Nombres y apellido a favor de quien se otorgó la escritura.

Se deberá tener en cuenta la distinción efectuada, con anterioridad entre documentos provenientes de Tribunales Locales y los que tramitan por el procedimiento de la Ley 22.172/80.

SUBASTA PUBLICA

El documento (testimonio y minutas firmadas por el Juez), portante de protocolización de actuaciones judiciales o fotocopias certificadas de las mismas, deberá contener los siguientes autos con mención de las fechas y fojas del expediente:

- 1) El que decreta el remate.
- 2) El que lo aprueba.
- 3) El que ordena la puesta en posesión y su cumplimiento.
- 4) El que tiene por abonado el precio.

- 5) El que designa el escribano u ordena la expedición del documento que se pretende registrar.
- 6) Número y fecha del certificado utilizado al efecto.

DECLARATORIA DE HEREDEROS

Para su inscripción se requiere testimonio y oficio, el testimonio deberá contener los siguientes autos:

- 1) El que declara los herederos o aprueba el testamento, transcribiendo en este caso la parte que contenga la institución hereditaria.
- 2) El que ordena la inscripción.
- 3) La correcta designación del bien.
- 4) Número y fecha del certificado utilizado al efecto.
- 5) Autos, Juzgado, Secretaría y Departamento Judicial.
- 6) Correspondiente visación (Departamento de Sellos y Dirección Provincial de Catastro Territorial).

En los casos en que por testamento se declaran herederos universales se exigen los recaudos antes mencionados, presentados en testimonios y oficios, pero en aquéllos que se instituyan particulares deberán ser presentados en testimonio y minuta igual que en el supuesto de legados.

HIJUELAS

Se presenta testimonio y minuta, el que deberá contener:

- 1) Autos, Juez, Secretaría y Departamento Judicial.
- 2) Relación con la Declaratoria de Herederos.
- 3) Auto de adjudicación de la hijuela.
- 4) Descripción de los bienes en forma completa.
- 5) Titularidad: nombres y apellido, datos adjudicatorios exigidos por ley.
- 6) Visación por las oficinas pertinentes.

PARTICION Y ADJUDICACION

Se instrumenta en testimonio y minutas con mención de los siguientes recaudos:

- 1) Relación con la Declaratoria de Herederos (Autos, Juzgado, Secretaría y Departamento Judicial).
- 2) Auto que ordene la partición.
- 3) Designación de los adjudicatarios.

- 4) Descripción del bien.
- 5) Visación correspondiente.

POSESION

Se deberá presentar testimonio, minutas, plano entelado, oficio de cancelación de dominio.

El testimonio deberá contener:

- 1) Auto que ordene la posesión.
- 2) Descripción del bien de acuerdo a plano.
- 3) Auto que ordene la inscripción.
- 4) Titular poseedor con los datos completos.
- 5) Número y fecha del certificado utilizado al efecto.
- 6) Autos, Juzgado, Secretaría y Departamento Judicial.

El oficio deberá contener:

- 1) Autos, Juzgado, Secretaría y Departamento Judicial.
- 2) Solicitud de anulación del dominio de acuerdo a lo que surge del testimonio.
- 3) Datos completos del bien.
- 4) Datos completos del titular.

REIVINDICACION

El testimonio y oficio librado en autos de reivindicación de la posesión deberá contener:

- 1) El Auto que lo ordena.
- 2) La constancia de retrocesión del bien a su estado anterior.
- 3) Autos, Juzgado, Secretaría y Departamento Judicial.
- 4) Número y fecha del certificado utilizado.

ADJUDICACION POR DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR CAUSA DE DIVORCIO

Hay que diferenciar dos supuestos en el caso de adjudicación por disolución de la sociedad conyugal por causa de divorcio, en lo que respecta a la rogatoria que deberá presentarse.

- 1) Adjudicación a la persona que figuraba inscripta como titular de dominio.
- 2) Adjudicación al cónyuge que no figuraba como titular.

En el primer supuesto, se presentará testimonio y oficio; en el segundo, testimonio y minutas.

El testimonio deberá contener:

- 1) Autos, Juzgado, Secretaría, Departamento Judicial.
- 2) Sentencia de divorcio.
- 3) Convenio de adjudicación de bienes con su auto aprobatorio o la resolución judicial que establezca la división de los bienes con la constancia, que la resolución se encuentra firme.
- 4) Si la adjudicación se efectuó notarialmente se deberá presentar la escritura que la contenga, con constancia de haberse cumplido, en los autos judiciales con los recaudos previos a la inscripción y autorización para protocolizar.
- 5) Bien a adjudicar, inscripción de dominio, superficie, medidas y linderos, nomenclatura catastral.
- 6) Número y fecha del certificado utilizado al efecto (D.T.R. 4/82).

Se debe tener presente que en los supuestos mencionados precedentemente, además de los recaudos mencionados, se deben consignar otros que pasaremos a detallar y que difieren según la procedencia de los documentos. En consecuencia cabe distinguir entre:

- a) Documentos judiciales provenientes de Tribunales locales de la provincia de Buenos Aires:
 - 1) Sello medalla del Juzgado de procedencia.
 - 2) Sello y firma del Juez o Secretario.
 - 3) Autenticación que otorga el sello de relieve de la Cámara de Apelación de la respectiva jurisdicción y leyenda estampada por un sello impreso (D.T.R. 17/77);
- b) Documentos judiciales que tramitan por el procedimiento establecido en la Ley 22.172/80 (Tribunales extrajurisdiccionales) testimonio y rogatoria, artículos 3º, 7º y 8º:
 - 1) Testimonio firmado por el Secretario, autenticada la firma por el Juez.
 - 2) Sello relieve de la respectiva Cámara de Apelaciones.
 - 3) Autorización del profesional que firmará el oficio.
 - 4) Oficio firmado por el profesional autorizado en el testimonio.
 - 5) Constancia de iniciación de actuaciones con intervención de la Caja de Previsión del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

PONENCIA:

La Ley Registral 17.801/68 no determina "específicamente", cuáles son los aspectos a que debe concretarse el registrador para efectuar la calificación de los documentos de origen judicial.

Consecuencia de ello es la discrepancia que se ha originado entre los funcionarios de ambos poderes, pues el Juez que efectúa la rogatoria, ante la oposición del registrador a inscribir un documento, que ha verificado carece de algún requisito exigido, conteniendo vicios que implican causales de oponibilidad para su toma de razón, insiste con una nueva orden o mandato intimando su cumplimiento, bajo apercibimiento de cometer delito de desobediencia o desacato.

Es criterio mayoritario en la doctrina imperante, que no existe delito penal en el caso *subexamine*, ya que el registrador como el Juez, en sus funciones son independientes y autónomos dentro de su órbita de acción, ambos tienen *imperium* distinto en función de la ley que les indica objetivos que mutuamente deben respetarse.

Tanto en la Ley de fondo, como en el Decreto provincial y su reglamentación, se ha establecido un mecanismo, que a nuestro criterio, condice con tal posición y es el que establece que ante la resolución y correspondiente recurso de reconsideración denegatorios de la inscripción de cualquier tipo de documentos (notariales, administrativos o judiciales) que agota la Instancia Administrativa, queda expedita la vía judicial y da ocasión a que la Suprema Corte de Justicia ratifique o rectifique la decisión primitiva.

Con relación a lo expuesto precedentemente, el Decreto Ley 5479/65 reglamentario del Decreto Ley 11.643/63 se torna confuso, cuando en su artículo 35 expresa: "La solicitud de inscripción especial que no contenga los requisitos establecidos en la Ley, será devuelta sin más trámite. En caso de insistencia por Orden Judicial y siempre que la solicitud contenga elementos suficientes para que se practique inscripción, se anotará en forma provisional, de conformidad a las normas previstas para este tipo de inscripciones, elevándose las actuaciones al Poder Ejecutivo, para su resolución definitiva".

Esta norma crea un procedimiento particular para el caso de que se reitere el pedido de inscripción por orden judicial, resultando sobreabundante ya que la legislación prevee un mecanismo recursivo que agota la instancia en la Administración y deja sujeta a ambas partes a la decisión última del Supremo Tribunal, salvaguardando la independencia funcional que torna excesiva la intervención del Poder Ejecutivo.

Por lo antedicho se propone el requerimiento de la modificación del Decreto reglamentario 5479/65 en su artículo 35, última parte; que quedaría redactado de la siguiente forma:

"La solicitud de inscripción especial que no contenga los requisitos establecidos en la Ley será devuelta sin más trámite. En caso de insistencia por Orden Judicial y siempre que la solicitud contenga elementos suficientes para que se practique la inscripción, se anotará en forma provisoria de conformidad a las normas previstas para este tipo de inscripciones, quedando expedita la vía Contencioso Registral".

BIBLIOGRAFIA

- CHICO Y ORTIZ, José María: **La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas** (Revista Notarial Nº 835, 1977, página 1877).
- DE MENA Y SAN MILLAN, José María: **El principio de legalidad en relación con los documentos procedentes de la autoridad judicial** (Revista de Derecho Registral Nº 2, 1974, página 91).
- AMAYA, María Adelaida: **Los principios registrales.**
- SING, José Víctor: **Calificación Registral** (Revista del Notariado Nº 731, 1973).
- FALBO, Miguel N.: **Introducción al Estudio del Derecho Registral** (Revista Notarial (Separata) Nº 745).
- MARINO, Alcides R.: **La función registral frente a la función administrativa y a la función judicial** (Congreso Internacional de Derecho Registral, IV, México, 1980, página 7).
- SCOTTI, Edgardo O.: **Calificación registral de documentos judiciales** (Fides, tomo 5, 1975, página 297).
- SCOTTI, Edgardo O. (h): **Legalidad y calificación registral; documentos judiciales. Trabajo presentado al II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid 1974, Buenos Aires, Ministerio de Justicia, 1974.**