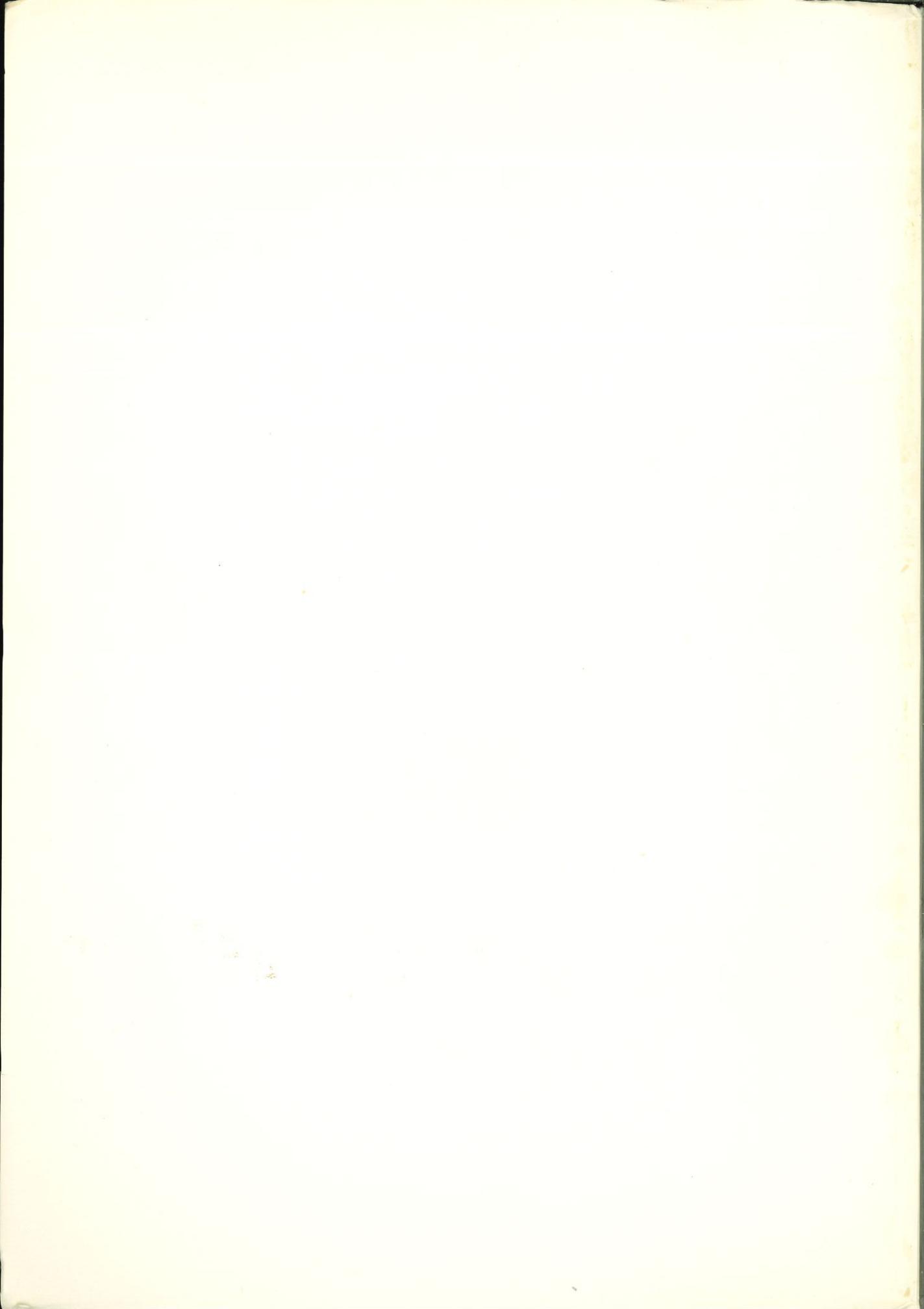
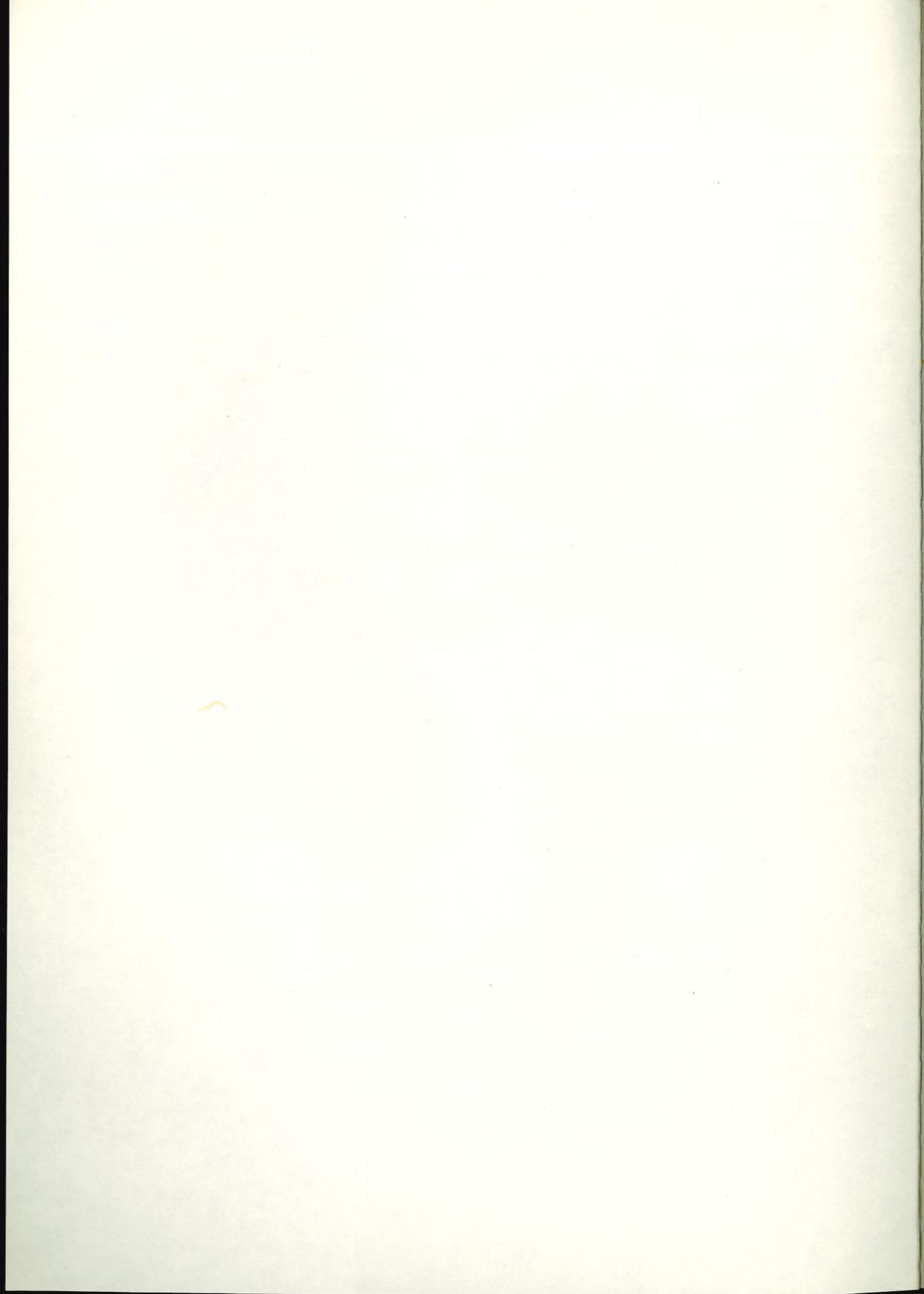


**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 2 (5)







1982

**Centenario de la Fundación
de la Ciudad de La Plata**

1882

Compendio de la Historia
de la Ciudad de la Plata

Revista Registral

AÑO 2

NUMERO 5

OCTUBRE - DICIEMBRE 1982

Director:

Dr. Alberto José Caldera

Jefe de Redacción:

Dr. Rolando A. Fontela

Redactores:

Dr. Rubén Lelio Caramelli

Dr. Carlos Enrique Bisso

Esc. Eduardo R. Ferrer

Esc. Alberto Maceroni

Secretaría de Redacción:

María Verónica Ducca

Fotografía y Dibujos

Jorge L. Cañete

Oficina 13 - Segundo piso



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

S U M A R I O

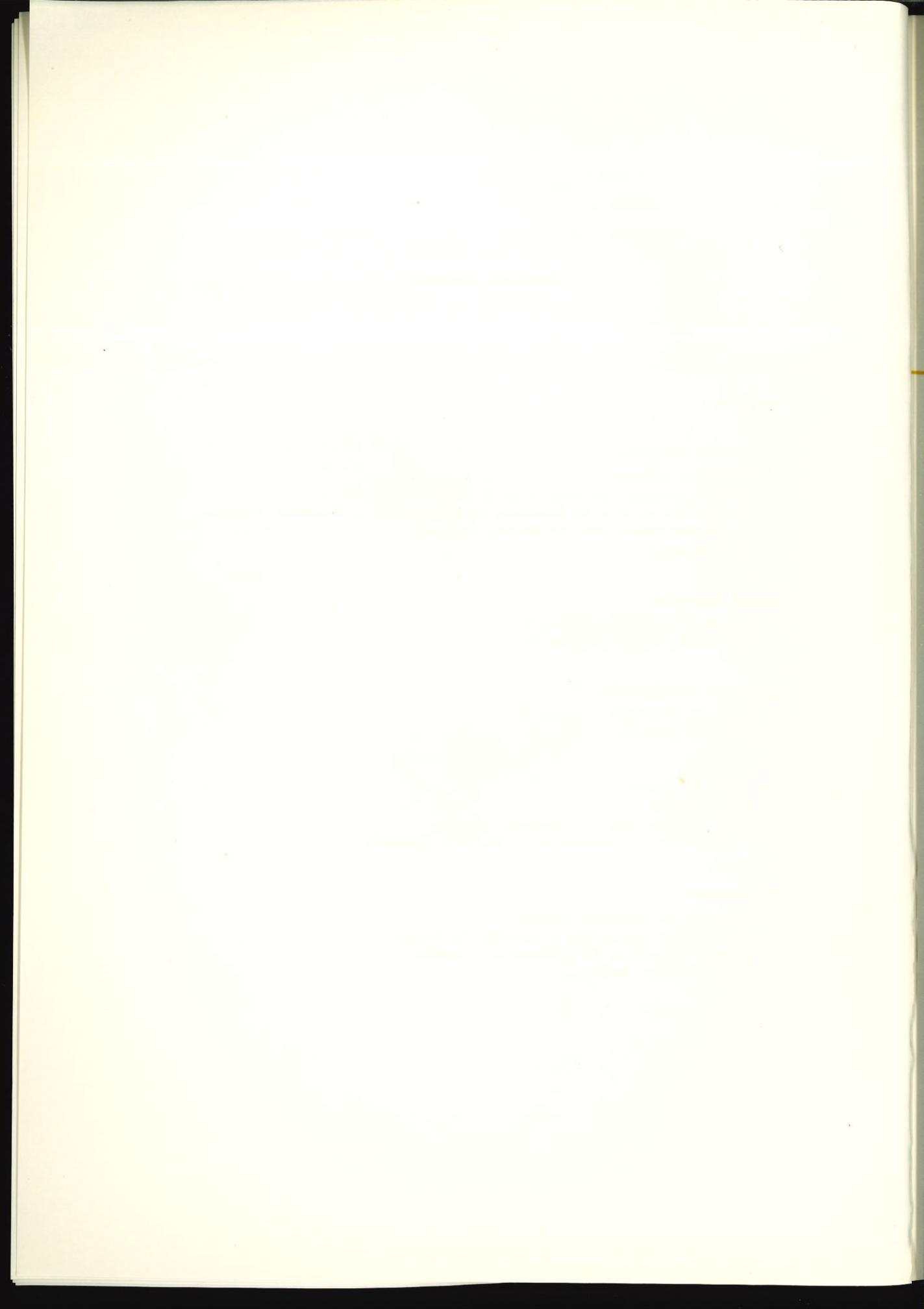
Sumario Temático

	Pág.
Introducción	11
Actualización Doctrinaria	17
Normas Registrales	39
Apuntes de Jurisprudencia	45
Cuestiones Registrales	53
Informaciones	61



Sumario Analítico

	Pág.
Introducción	11
Actualización Doctrinaria	
Inexactitud registral	19
Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral	24
XIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble	30
V Congreso Internacional de Derecho Registral	33
Carta de Roma	33
Normas Registrales	
Disposición Técnico Registral 13	41
Disposición Técnico Registral 14	42
Apuntes de Jurisprudencia	
Fuga de Embargos	47
Fuga de Hipotecas	48
Cuestiones Registrales	
Doble dominio	55
Cancelación de medidas cautelares caducas	58
Levantamiento de inhibiciones o restricción voluntaria	58
Informaciones	
Seminario de Informática Jurídica	63
Seminario de Capacitación e Investigación Registral	65
Sistema Libro Diario de Presentación y Salidas	67
Nueva carátula rogatoria	72



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

Abstract

Abstract of the report of the
Committee on the Study of the

Committee on the Study of the
Committee on the Study of the

Committee on the Study of the
Committee on the Study of the

Committee on the Study of the
Committee on the Study of the

Committee on the Study of the
Committee on the Study of the

Committee on the Study of the
Committee on the Study of the

Introducción

SEÑOR LECTOR:

Cuando este quinto número de la Revista Registral llegue a sus manos, nuestra capital provincial —LA PLATA— habrá cumplido sus primeros cien años de vida. Muchas ciudades de la República Argentina son centenarias; pero este aniversario conlleva una significación muy especial. En efecto, representa la conmemoración de la fecha en que la nación arriba, en los hechos, a su definitiva organización institucional, a través de la consolidación del sistema federativo.

Partiendo de distinto enfoque, resulta testimonio cierto de la nobleza y temple que anima el alma argentina; así como de su capacidad de realización en pos de objetivos claros y trascendentes.

El horizonte chato se irguió, casi fantásticamente, diciendo al mundo entero cómo los hijos de esta tierra criolla y sudamericana fuimos y somos capaces de materializar esperanzas soñadas, cuando ellas se abonan en el sacrificio de un pueblo con vocación de ser, en justicia y libertad.

Como humilde homenaje a este hito histórico que retempla nuestra condición de ciudadanos, a continuación reproducimos tres documentos de la época que constituyen preciados antecedentes de la organización del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires...

CONFIDENTIAL

LEY Nº 1436

Organización de la oficina del registro de la propiedad

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

Artículo 1º — Las oficinas de registro creadas por ley de 6 de junio de 1879, serán administradas por los siguientes empleados:

Un gerente para la central	\$ 5.000
Tres ídem para los departamentos Sud, Norte y Centro, con 3.500 \$ m. c. cada uno	10.500
Dos subalternos adscriptos a la Central, con 1.500 pesos cada uno	3.000
Tres subalternos adscriptos a los de los Departamentos, con 1.500 cada uno	4.500
Para alquiler de casa, útiles y gastos	6.000

Art. 2º — Si fuese llenado alguno de esos empleos con escribano público, éste no podrá desempeñar otro ejercicio que el de su profesión.

Art. 3º — Autorízase al P. E. para invertir hasta la suma de ochenta mil pesos m. c. en la compra de libros, mobiliario y gastos de instalación.

Art. 4º — El registro de los contratos ordenados por la ley de 6 de junio de 1879, se hará previa solicitud en papel sellado de un valor igual al de uno por mil, sobre el valor de la cosa objeto del contrato.

Art. 5º — Las propiedades que no tuvieren determinado su valor en el contrato, pagarán el uno por mil sobre la última valuación para la Contribución Directa.

Art. 6º — No se inscribirá ningún contrato hecho fuera de la provincia, sin estar cumplidos los siguientes requisitos: Protocolización por escritura

pública en cualesquiera de los registros de la provincia, y constancia de estar repuestos todos los sellos que se hubiesen empleado, si tal contrato se otorgase en la provincia.

Art. 7º — Los funcionarios que intervengan en la inscripción, no cobrarán emolumento alguno.

Art. 8º — La inspección de rentas recogerá mensualmente las solicitudes de cada departamento, y las confrontará con los registros anotados en los libros respectivos.

Art. 9º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Legislatura de la Provincia,
a veintinueve de octubre de mil ochocientos ochenta y uno.

ADOLFO GONZÁLEZ CHAVES.

Luis G. Pinto.

JUAN DARQUIER.

Juan M. Jordán.

Buenos Aires, noviembre 4 de 1881.

Cumplase, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

DARDO ROCHA.

CARLOS A. D'AMICO.

**Librase al servicio público las Oficinas
de Registro de propiedad.**

Departamento de Gobierno.

Buenos Aires, Enero 19 de 1882.

Habiendo hecho saber el Gerente de la Oficina Central de Registro de propiedades, que están instaladas las Oficinas, el Poder Ejecutivo ha acordado y

DECRETA

Art. 1º Quedan libradas al servicio público las Oficinas de Registro de la propiedad de la Provincia.

Art. 2º Desde el 27 del presente mes, es obligatorio en los términos de las Leyes, de 6 de Junio de 1879 y de 4 de Noviembre de 1881, el registro de los contratos que esas leyes determinan.

Art. 3º El certificado á que se refiere el artículo 9º de la Ley de Junio de 1879, se expedirá á requisicion escrita en papel sellado de actuacion, del escribano que deba estender la escritura.

Art. 4º Comuníquese, publíquese é insértese en el Registro Oficial.

ROCHA.

CARLOS D'AMICO.

**Nómbrese al Sr. Giusto Gerente de la Oficina Central
de Registro de la Propiedad.**

Departamento de Gobierno.

Buenos Aires, Marzo 30 de 1882.

Habiendo demostrado la práctica, el recargo de trabajo de la Oficina Central del Registro de Propiedades, que es necesario llevar al día, para que produzca los resultados, que la Ley se ha propuesto al crearla.—Siendo indispensable que el Gefe de ella inspeccione constantemente las oficinas de los Departamentos, lo que no puede hacer mientras tenga que permanecer al frente de la Central, el P. E. ha acordado y—

DECRETA:

Art. 1º Nómbrase Gerente, encargado directamente de la Oficina Central, al Escribano Don Juan Giusto, con el sueldo mensual de cuatro mil pesos, que se imputarán á Eventuales de Gobierno.

Art. 2º Dése cuenta de este Decreto á la Honorable Legislatura, pidiéndole los fondos necesarios para cubrir este gasto y descargar la partida á que se ha imputado.

Art. 3º El Gefe de la Oficina Central pondrá al frente de esta al mencionado Escribano Giusto, continuando con la inspeccion de todas las oficinas.

Art. 4º Comuníquese, publíquese é insértese en el Registro Oficial.

ROCHA.

CARLOS D'AMICO.

1887

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Actualización Doctrinaria

En este número completamos la publicación de los trabajos presentados por profesionales de este Registro de la Propiedad, en el IV Congreso Nacional de Derecho Registral, efectuado en Mendoza en abril de 1982.

Actualización Doctrinal

El presente artículo tiene como objetivo principal analizar el impacto de las nuevas tecnologías en el ámbito de la doctrina jurídica, considerando tanto los aspectos teóricos como prácticos. Se explorará cómo la digitalización ha transformado la forma en que se investigan, enseñan y aplican las normas jurídicas, así como los desafíos que esto conlleva para la formación de los futuros juristas.

INEXACTITUD REGISTRAL

Autora: Dra. María Victoria Allende.

CONCEPTO:

Encaramos este trabajo a partir del concepto amplio de inexactitud registral que entendemos sabiamente enunciado por Ramón Roca Sastre al decir "... es discordancia o falta de paralelismo entre la realidad jurídica y el contenido del Registro en lo que se refiere a la situación jurídica real de una finca inmatriculada".

El supuesto de inexactitud que nos ocupa es el emergente del deterioro o destrucción total o parcial de asientos de dominio en el sistema de folio protocolizado, sus equivalentes de constitución de gravámenes hipotecario y el extravío, destrucción o deterioro de matrículas en el sistema de Folio Real. Asimismo, las inexactitudes provenientes de reconstrucciones efectuadas con datos insuficientes.

CAUSAS:

Como el Decreto Ley 17.801/68, en su artículo 39 dispone que: "... la guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro..." debemos concluir que las causas de inexactitud antedichas son exclusivamente registrales.

Ello no obstante, no está de más recordar que en la Provincia de Buenos Aires, hace algunos años, tenían acceso a la consulta de protocolos, infinidad de profesionales del derecho (abogados y escribanos), gestores administrativos, personal de dependencias oficiales, referencistas de Bancos. Tal práctica devino dañosa con el correr del tiempo e hizo necesaria la modificación del sistema.

Distinguimos el deterioro, de la destrucción: el primero se verifica habitualmente en asientos de dominio añejos, manuscritos con tinta cuya legibilidad se ha vuelto poco más que una hazaña. La destrucción, en cambio, ataca asientos de antigua o reciente data.

A ello colaboran las tareas de encuadernación, manejo diario de protocolo o fichas de matrícula, su traslado por causas funcionales, etc.

EFFECTOS:

Los efectos inmediatos de la inexactitud aquí contemplada son básicamente dos: a) imposibilidad de extender los certificados a que aluden los artículos 22 y

siguientes del Decreto Ley 17.801/68 y b) la misma imposibilidad respecto de la inscripción de los documentos enumerados en el artículo 2º del decreto.

Los efectos mediatos: la consecuente responsabilidad del Estado por daños emergentes de tales inexactitudes (doctrina de los artículos 625 y 630, y artículos 1112, 1113 y 3147 del Código Civil. Fallo de la Suprema Corte de Bs. As. 2-6-59 Juris. Arg. I-98 f. 1782).

SUBSANACION:

El medio idóneo para proceder a la subsanación de estas inexactitudes es el de la reconstrucción de los asientos o fichas de matrícula respectivos, y corregir los asientos rehechos de manera imperfecta.

NORMAS VIGENTES:

En el orden nacional, rigen esta materia las disposiciones del Decreto Ley 17.801/68, artículos 34 y 35.

En la Provincia de Buenos Aires, el Decreto Ley 11.643/63 artículos 32 y 33, y el Decreto reglamentario 5479/65, artículo 54 inciso f, ambos ratificados por Ley 6736. Además las Disposiciones Técnico Registrales 2/81, artículo 1º inciso d) y 17/81.

A continuación transcribimos esta última:

“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 Areas, los que procederán de oficio o a petición de parte, de la siguiente forma:

I - RECONSTRUCCION DE MATRICULAS

De oficio

- a) Solicitarán al Departamento Anotaciones Especiales (Sector Microfilmación) todos los antecedentes o documentación que existan en este 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 matrícula 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 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, ficheros de hipotecas y de medidas precautorias).

A petición de parte

- a) El Departamento respectivo solicita 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 Area 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 protocolizará al margen de la minuta correspondiente.

III - RECONSTRUCCION EN EL SISTEMA DE 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 Area 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 algunos 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 — Insértese en el bibliorato correspondiente, como Disposición Técnico Registral y regístrese. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todos los Departamentos de esta Dirección Provincial. Con nota de estilo, elévese a la Subsecretaría de Hacienda. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese”.

PROCEDIMIENTO:

Reconstruir significa volver a fabricar, erigir, edificar.

En relación a este objetivo, veamos el camino a seguir en la Provincia de Buenos Aires, según la Disposición Técnico Registral 17/81, transcripta.

Conforme su artículo 1º, estará a cargo de los Departamentos Registración y Publicidad, la iniciación del expediente de reconstrucción, medio idóneo para ello.

El proceso que se desarrollará a continuación, será diverso según sea la reconstrucción que se pretenda. Trataremos aquí los lineamientos generales.

No contando con ningún elemento, el Departamento aludido recurrirá a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, recabando datos acerca de vigencia y titularidad, naturaleza del acto, fecha y lugar del mismo, funcionario autorizante y sede del Registro o Juzgado, existencia de retiro de plano P.H. que pudiera haber ocasionado traba de dominio —en su caso— y todo otro dato que pudiera ser de interés.

Es posible que el informe de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, alerte sobre la existencia de sujeción del inmueble a expropiación, o de restricciones administrativas (por ochava, construcción de ruta, etc.), de plano de posesión, de unificación, subdivisión, etc.

Acto seguido, remitirá el expediente al Departamento de Anotaciones Especiales, el que indicará la existencia o ausencia de embargos, anotación de litis, medidas de no innovar, afectación del inmueble al régimen del Bien de Familia, etc., y en caso de

tratarse de un bien matriculado en sistema de folio real, proporcionará la documentación microfilmada referida al inmueble en cuestión, que obre en su poder.

En este estado, el Departamento Técnico Legal puede solicitar del funcionario autorizante (dato que habrá proporcionado Catastro) o del Archivo de Actuaciones Notariales, en su caso, fotocopia certificada de la escritura de la que se tomó razón en el asiento deteriorado, destruido o extraviado. Asimismo, confeccionará la minuta a reconstruir.

Finalmente, previa consulta del fichero de medidas cautelares y de hipotecas del área respectiva y mediando orden del Departamento Técnico Legal, la minuta o matrícula se RECONSTRUYE. Cabe advertir aquí que el fichero de hipotecas de algunos Departamentos Registración y Publicidad se encuentra actualmente en formación, por lo que la consulta mencionada en el párrafo anterior quedaría reducida a los embargos.

Esta descripción del procedimiento lo ha sido partiendo del supuesto de una reconstrucción en caso de deterioro o extravío detectada por el Registro, el que actúa así de oficio y contando con elementos que le proporcionan sus propias dependencias, los organismos que operan como colaboradores (Catastro, Archivos) y funcionarios a cargo de Registros notariales.

Dicho asiento contará con la nota aclaratoria de haber sido reconstruido por Expediente N° ... de fecha... y, en el caso de no contar con fichero de hipotecas, llevará la prevención de no poder determinar el Registro si existen tales gravámenes constituidos con anterioridad a la fecha de reconstrucción.

Si la reconstrucción se efectuara a petición de parte, la Disposición vigente habilita al Departamento Técnico Legal "...cuando lo estime pertinente..." a solicitar Declaración Jurada del titular de dominio "...sobre existencia o no de gravámenes hipotecarios...", la que llevará firma certificada por notario. Esta declaración se protocolizará o microfilmará (caso de folio protocolizado o real) y su efecto más notable será eliminar la prevención de no poder informar el Registro sobre la existencia del derecho real sobre el que versa.

Trataremos brevemente la reconstrucción de asiento registral de hipoteca.

Solicitaráse a parte interesada presentación de testimonio de escritura de constitución del gravamen y la minuta a reconstruir.

Por el Departamento Técnico Legal se requerirá al Departamento Recepción y Prioridades informe sobre las constancias del Libro Diario acerca del título presentado. En caso de coincidir esas constancias (fecha y número de ingreso, funcionario autorizante, titular del derecho, devoluciones, reingresos, salida, etc.) y además las obrantes al margen del dominio (que no existen ampliaciones, cancelaciones, etc.) con la documental glosada en el expediente, se ordenará su reconstrucción.

PONENCIA:

Entendemos que la D.T.R. 17/81 puede ser perfeccionada o completada conforme con la experiencia adquirida luego de su puesta en vigencia.

- a) En los casos de reconstrucción de oficio no obviar la solicitud de informe a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, dado que toda vez que exista una variación física del inmueble, es probable que sólo ante ese informe nos enteremos;
- b) Exigir en todos los casos de reconstrucción a petición de parte, la Declaración Jurada del o de los titulares de dominio, la que se referirá no sólo a la existencia o inexistencia de gravámenes hipotecarios, sino a derechos reales en general, inclusive comprenderá la constancia de no haber enajenado el inmueble (o los inmuebles resultantes en caso de fraccionamiento);
- c) Siempre en los casos de reconstrucción peticionada por el interesado, exigir el testimonio debidamente inscripto (o fotocopia certificada por escribano). Con la obligación emergente del artículo 35 inciso 9), Ley 9020, impuesta a los escribanos, se contará con un elemento más de juicio;
- d) La nota de **CONDICIONADO** con lo que prevendrá en el asiento reconstruido, debe extenderse a toda reconstrucción —sea de oficio o a petición de parte— en la que no se haya contado con los elementos mencionados en los puntos b) y c) de esta ponencia;
- e) Propiciar la pronta confección de ficheros de hipotecas en los departamentos registración y publicidad que no cuenten con él y conservar la práctica de fichado de embargos aun en los casos en que Microfilmación conserve el dato. Esta duplicación puede parecer excesiva pero, subsidiariamente, tendrá un valor indiscutible.

Se argumentará que tanta exigencia obsta a la celeridad de las reconstrucciones. Es exacto. Pero reconstruir sin mediar la documentación propuesta implica poner en peligro la fe pública registral.

PRIMERAS JORNADAS IBEROAMERICANAS DE DERECHO REGISTRAL

Tuvieron lugar en Córdoba entre el 17 y el 21 de agosto de 1982 y fueron convocadas y auspiciadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; Universidad Notarial Argentina; Federación Argentina de Colegios de Abogados; Universidad Nacional de Córdoba; Universidad Católica de Córdoba; Registro General de la Provincia de Córdoba y Colegio de Abogados de Córdoba.

El temario elegido y las conclusiones a las que se arribaron son elocuente demostración del alto nivel alcanzado por el Derecho Registral en los órdenes nacional e internacional.

Cabe señalar que los temas tratados por las Comisiones I y II servirán, sin duda, de valioso aporte al V Congreso Internacional de Derecho Registral a reunirse en Roma.

Como ya es habitual en acontecimientos de esta magnitud, el Registro de la Propiedad de Buenos Aires envió una delegación que participó intensamente en las discusiones de comisión, aportando así todo su bagaje de experiencias prácticas y de conocimientos teóricos, tan apreciados por los estudiosos del tema.

TEMA: Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La garantía jurídica de la conservación del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos hipotecarios.

Ante los constantes retos que la economía ofrece al derecho, el jurista debe enfrentarlos ofreciendo las soluciones adecuadas según las normativas legales vigentes, y teniendo como fin los principios inmanentes de la justicia conmutativa.

I. Ante los fenómenos inflacionarios, una de las alternativas para mantener la eficacia del sistema hipotecario, consiste en acudir a las cláusulas de estabilización.

II. Las cláusulas de estabilización no afectan el principio de especialidad de la hipoteca, siempre que exista un cumplimiento efectivo del principio de determinación en los ámbitos del derecho común y registral.

III. Es aconsejable como directiva general, la adopción de índices o módulos estabilizadores oficiales.

IV. La reducción del crédito hipotecario dispuesta judicialmente, cabe en la medida en que el exceso ha desequilibrado la conmutatividad del sinalagma contractual. Igual solución corresponde, si ese exceso se origina en la operatividad de los módulos adoptados por una cláusula de estabilización.

V. El ejercicio de la facultad de calificación registral en cuanto a las cláusulas de estabilización debe ajustarse estrictamente al principio de legalidad.

VI. Debe analizarse con sujeción a las particularidades propias de cada legislación, las posibilidades operativas de adoptar las llamadas hipotecas de máximo, de responsabilidad limitada, del propietario, etc.

VII. La acción de deterioro se acuerda exclusivamente cuando median actos de disposición material o jurídica del propietario, que importan una disminución significativa del valor de la garantía. Acto u omisión y resultado lesivo son condiciones objetivas que deben darse conjuntamente para la admisibilidad de la acción de deterioro.

VIII. Se recomienda la ponderación de las experiencias expuestas ante el Simposio en las exposiciones escritas y orales, tanto de los antecedentes hispanos en cuanto a la movilización de activos hipotecarios, como argentinos con respecto a medidas aconsejables ante graves procesos inflacionarios.

Autoridades de la comisión.

Presidente: Doctores José Antonio Nortes Triviño y José María Orelles.

Secretaría: Doctora Silvana María Chaperó.

Prosecretaría: Doctora María Emilia Lloveras de Resk.

Comisión redactora: Doctores Jorge Horacio Alterini, Julio César Benedetti, Laureano Arturo Moreira, Doctora Ana Raquel Nuta, Doctores Daniel Eduardo Ahumada y Jorge Belmaña Juárez.

Relatora: Doctora Ana Raquel Nuta.

TEMA: La inexactitud Registral. La rectificación de la inscripción.

La Comisión DECLARA:

PRIMERO: La presunción de exactitud del Registro que resulta de la declaración V de la Carta de Buenos Aires, puede coexistir con supuestos de inexactitud registral.

SEGUNDO: Puede considerarse que se dan supuestos de inexactitud registral:

- 1º) Cuando el inmueble o bien objeto de la inscripción o asiento, aparezca descrito en forma distinta a su realidad física.
- 2º) Cuando tenga lugar la existencia de un hecho, acto o negocio jurídico al que el ordenamiento civil de cada país le atribuya la virtualidad de originar la constitución, mutación, atribución o extinción de un derecho real con independencia de su inscripción registral.
- 3º) Cuando el acto o negocio jurídico que sirvió de base a la inscripción o asiento registral, sea inválido o ineficaz, conforme al ordenamiento jurídico propio de cada país.
- 4º) Cuando en virtud de un título válido y eficaz, se haya practicado un asiento registral erróneo.

TERCERO: Los efectos de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse de acuerdo con el alcance que el Derecho privado y el sistema registral de cada país, atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.

CUARTO: La rápida rectificación del registro inexacto y la clara definición de los medios para obtenerla, deben considerarse objetivo primordial de la legislación registral de cada país.

QUINTO: Deben considerarse medios idóneos para obtener la rectificación:

- 1º) En cuanto a la identificación del inmueble objeto de la inscripción o asiento registral, la más adecuada coordinación entre la descripción documental y catastral de aquél, conforme a los principios que señaló la Comisión IV del Congreso Internacional de Derecho Registral de México.
Todo ello sin perjuicio de los derechos que el ordenamiento civil conceda

a los titulares de predios colindantes en caso de litigio sobre la existencia de límites o de su exacta situación.

2º) En cuanto a los demás supuestos de inexactitud enunciados en el punto SEGUNDO que precede:

A) El acceso al Registro del hecho, acto o negocio jurídico que originó la constitución, mutación, atribución o extinción del derecho real;

B) El acceso al Registro de la confirmación, convalidación o complemento por los medios que, en cada caso, establezca el ordenamiento civil de cada país del título ineficaz, o en su caso, la cancelación que corresponda del asiento inexacto;

C) La corrección del error cometido en el asiento.

SEXTO: Podrán incoar el procedimiento de rectificación, quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho, o aquellos a quienes el ordenamiento de cada país les imponga dicho deber.

Estima la Comisión que los criterios anteriores pueden constituir una firme base de estudio para la IV Comisión del futuro V Congreso Internacional de Derecho Registral de Roma.

Autoridades de la Comisión:

Presidentes: Doctor Fernando Fueyo Laneri y Escribano Francisco José Servidio
Secretaria: Doctora Elvira Yorío.

Prosecretario: Doctor Julián Omar Ortega.

Comisión Redactora: Fernando Fueyo Laneri, Francisco J. Servidio, Elvira Yorío, Julián O. Ortega, Francisco I. Fontbona, Domingo Rotondaro, Rafael Arnaiz, Rubén Radkievich, Silvia Bollea de De la Orden, Marta Vargas de Vallania, Sylvio Paulo Marques y Néstor Gómez.

Relator: Rafael Arnaiz.

TEMA: **Registraciones Personales.**

I - UNIFICACION DE LOS REGISTROS PERSONALES

1: La justicia y seguridad jurídica imponen la creación de un registro personal único, en cada país, que permita conocer la situación jurídica concreta y global de

una persona (identidad, estado civil, domicilio, capacidad, limitaciones a sus poderes de disposición, etc.).

Firmantes: Olguín, Cerdá (Colegio Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), Maffassanti, Rosales de Calvimonte, Azerrad de Finquelstein, Palmero de Bordiga, Elizondo, Conrad, Tucci de García, Espinosa, Barrionuevo, Morzone, Lescano, Salcerini (Registro de Entre Ríos); Parco Parisi (Registro de La Rioja); Barraguirre (Registro de Santa Fe); Sarnari (Registro de Rosario); Flores de Paz, García A. J.; García Coni, Bardallo, Llames de Elichagaray, Carlucci, Díaz Reyna, Bizzochi de Marino, Aristegui.

2: No es conveniente la creación de un registro único de anotaciones personales por razones constitucionales, legales y de orden práctico.

Firmantes: Arias de Nota, Micaelli de Razzetto, Olmos, Ferrer Vera, Zadoff, Conforti, Tilkin, Damilano de Mosconi, Seghetti (Colegio Escribanos Capital Federal); Clelia Quintana, Tonnelier, Benavidez.

II - REGISTRO NACIONAL DE INHIBICIONES

1: Sin perjuicio del ideal enunciado en el tema I, posición 1, es conveniente la creación de un Registro Nacional de Inhibiciones que anote las inhibiciones generales, los levantamientos, las aclaraciones de homónimos, las sustituciones por otras medidas cautelares, los cambios de juzgado, las reinscripciones, etc.

Firmantes: Cerdá, Maffassanti, Palmero de Bordiga, Elizondo, Tucci de García, Morzone, Lescano, Salcerini, Parco Parisi, Barraguirre, García A. J., García Coni, Bardallo, Llames de Elichagaray, Díaz Reyna, Aristegui.

2: No es conveniente la creación de un Registro Nacional de Inhibiciones ni la intercomunicación de los registros locales por razones constitucionales, legales y de orden práctico.

Firmantes: Suscriben este despacho las mismas personas que sostienen la posición 2 del tema I.

3: En el orden nacional es conveniente la intercomunicación de los distintos registros de inhibiciones.

Firmantes: Olguín, Rosales de Calvimonte, Azerrad de Finquelstein, Conrad, Espinosa, Barrionuevo, Sarnari, Flores de Paz, Bizzochi de Marino.

III - REGISTRO DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD

1: Es conveniente la creación de un Registro Nacional de actos de última voluntad.

Firmantes: Olguín, Vázquez de Arias, Gelanor Arias, Biasutti de Olguín, Torrego, Rosales de Calvimonte, Elizondo, Aristegui, Tucci de García, Morzone, Lescano, Díaz Reyna, García, Bardallo, García Coni, K. de Carlucci, Elichagaray, Tilkin, Barraguirre, Aristegui.

2: Es conveniente la creación de un Registro de actos de última voluntad a cargo de cada uno de los colegios notariales.

Firmantes: Benavidez, Bizzochi de Marino, Novak de Garayalde, Flores de Paz, Tonnelier, Conrad, Salcerini.

IV. - REGISTRO DE JUICIOS SUCESORIOS

Se recomienda la creación (donde no lo hubiere) de un Registro de juicios sucesorios para evitar la multiplicidad de expedientes sobre la transmisión de un mismo patrimonio.

V - CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS

La cesión de derechos hereditarios requiere escritura pública y anotación registral.

VI - INHIBICION VOLUNTARIA

1: La inhibición voluntaria, que encuentra sustento normativo en los artículos 2º y 30 de la Ley 17.801, 17 del Código Civil y en el prestigio del cuerpo notarial, debe ser anotada en los registros que receptan inhibiciones judiciales.

Firmantes: Hidalgo, Benavidez, Arias de Nota, Micaelli de Razzetto, Olmos, Elizondo, Novak de Garayalde, Tucci de García, Conrad, Aristegui, Barrionuevo, Lescano, Morzone, Flores de Paz, Barraguirre, Parco Parisi, Sarnari, García, García Coni, Carrara de Gallego, Llamas de Elichagaray.

2: El ordenamiento legal argentino (artículos 2612, 2502, 1364, etc., del Código Civil) priva de eficacia a la inhibición voluntaria.

Firmantes: Conforti, Zadoff, Díaz Reyna, Tilkin, Damilano de Mosconi, Bizzochi de Marino, Tonnelier, Torrego, Maffassanti, Carlucci, Espinosa, Salcerini, Seghetti.

VII - CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES REGISTRALES

La caducidad debe comprender a todas las anotaciones registrales, incluyendo las promesas de venta.

VIII - EFICACIA DE LOS REGISTROS CREADOS

Para dotar de eficacia práctica a los registros en funcionamiento es menester ampliar y fortalecer la obligación legal de comunicar toda declaración judicial vinculada a las registraciones a que se refieren las leyes vigentes y el presente despacho.

Autoridades de la Comisión:

Presidentes: Doctores Julio R. Bardallo y Raúl García Coni.
Secretario: Doctor Emilio Díaz Reyna.
Prosecretario: Doctora Aída K. de Carlucci.

Comisión Redactora: Julio R. Bardallo, Raúl García Coni, Emilio Díaz Reyna, Aída K. de Carlucci, Josefina C. de Gallego, Nilda Nostro de Seghetti, Adolfo José García, Miguel L. G. Ré y Ana María Llamas de Elichagaray.

Relatora: Aída Kemelmajer de Carlucci.

XIX REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Se realizó en la ciudad de Salta entre los días 14 y 16 de octubre de 1982.

A ella asistieron la casi totalidad de los directores del país, motivados por la diversificación de los temas registrales que se debatieron.

Entrando en consideración del temario preestablecido se arribó al siguiente resultado.

Con relación al Punto I: Bono de Refinanciación Ley 22.510, modalidades, aplicabilidad o no del régimen registral previsto en dicha ley para casos de créditos que no poseían garantía hipotecaria previamente constituidas, se obtuvo la siguiente recomendación:

La registración de los documentos de modificación del pacto hipotecario originariamente inscripto, deberá realizarse mediante asiento cuyo contenido indique como mínimo: fecha, demás datos del documento ingresado, certificado utilizado al efecto, fecha y número de ingreso al Registro y su relación con el asiento de hipoteca que resulta modificado.

En lo referente al Punto II: Inscripciones y Anotaciones condicionadas (artículo 18, incisos "B" y "C" Ley 17.801), se arribó a la siguiente declaración:

Artículo 1º — La inscripción o anotación condicionada constituye una registración cuya eficacia y carácter definitivo queda supeditada a las resultas de una prioridad que la condiciona.

Artículo 2º — En los supuestos que el documento para el cual se reservara la prioridad condicionante no fuera instrumentado o presentado al Registro en los plazos legales, la eficacia atinente a la inscripción o anotación condicionada deviene pura en forma automática. En caso contrario, el documento inscripto o anotado condicionalmente pierde estado registral, de pleno derecho, o bien obtendrá su posición registral correspondiente.

En lo atinente al Punto III: Reserva de prioridad para los supuestos de división de condominio y reglamentos de copropiedad, caso en que este último contenga unidades en construcción, medidas cautelares, análisis de la calificación a la luz del principio de prioridad, se llegó a la siguiente declaración:

Artículo 1º — Calificar el requisito de certificación previa, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 17.801, y conferir reserva de prioridad a tales negocios por tratarse de actos modificatorios de Derechos Reales.

En atención al Punto IV: Transmisión y Constitución de Derechos Reales sobre unidades en construcción respecto de inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512, por Secretaría Permanente se transcribirá lo expuesto en debate.

En consideración al Punto V: Afectación al régimen de Bien de Familia de inmuebles sometidos a la Ley 13.512 que comprenda a unidades complementarias en condominio o unidades funcionales con distintos destinos, se arribó a la declaración que en orden seguido se transcribe:

Artículo 1º Que el concepto de inmueble en el Instituto del Bien de Familia, está definido por su DESTINO, ya sea de vivienda o explotación, con los demás recaudos exigidos por ley para su afectación (artículo 34).

Artículo 2º Que para arribar a dicho encuadre no es adecuado la utilización del concepto parcelario o registral de inmueble.

Artículo 3º Que la extensión señalada abarca tanto los inmuebles urbanos en todas sus manifestaciones como los rurales.

En lo que hace al Punto VI: La Ley 22.172 y sus implicancias en sede registral, firma del juez o del secretario, se obtuvieron dos declaraciones y una recomendación que se expresan a continuación:

Punto 1º a) El cumplimiento del recaudo de firma y sello de juez y secretario en documentos judiciales de extraña jurisdicción establecido por el artículo 3º, inc. 6) de la Ley 22.172 es de calificación registral inexcusable; b) El tratamiento calificador previsto por el artículo 9º, inc. b) de la Ley 17.801 corresponde en caso de inobservancia de recaudos preindicado.

Punto 2º Encomendar a la Secretaría Permanente que realice las gestiones ante las autoridades pertinentes para que considere la modificación de la Ley 22.172 en el sentido de requerir solamente la firma y sello del secretario actuante.

Punto 1º El cumplimiento del recaudo de sello especial autenticatorio en documento judicial de extraña jurisdicción previsto por el artículo 7º de la Ley 22.172 es de estricta calificación registral.

Punto 2º Se deberá cursar nota de estilo a través de la Secretaría Permanente a los Colegios profesionales y a los Poderes públicos encargados de la vigilancia de la requisitoria indicada en el artículo anterior en el sentido de requerir colaboración para el ajuste de la norma en cuestión.

En cuanto al Punto VII: Unificación de modelos de asientos de registración en folios reales, su necesidad, formulación de reglas básicas al respecto, designación de un registro coordinador, recopilación de los modelos existentes en distintas jurisdicciones; al unísono se consideró la imperiosidad en el futuro de la unificación de modelos de asientos designando al Registro de Córdoba para recopilar los modelos existentes en distintas jurisdicciones a fin de obtener en reuniones posteriores las reglas básicas en tal sentido. Se hizo resaltar asimismo, el compromiso de parte de los distintos Registros a remitir sus modelos vigentes.

Atento el Punto VIII: Supuestos de fusión y escisión de sociedades comerciales, recaudos registrales de los documentos portantes de los mismos; se resolvió lo siguiente:

Artículo 1º — La posibilidad legal señalada en el artículo 77, inc. 5º) de la Ley de Sociedades Comerciales sobre la orden judicial necesaria para dar impulso a la inscripción en los Registros Inmobiliarios, no impide la rogación también prevista en el artículo 6º de la Ley 17.801.

Artículo 2º — En cuanto al contenido registrable, esos instrumentos deben reflejar los recaudos y formas previstos para la traslación del dominio por el Código Civil y la Ley 17.801.

En referencia al Punto IX: Determinación de los datos identificatorios de las personas de existencia ideal o visible en la registración y publicidad de inhibiciones generales de bienes, requerimientos; se declaró:

Artículo 1º — Que los elementos exigibles para la individualización de los sujetos alcanzados por las inhibiciones y demás anotaciones personales deben ser aquellos que por su inmutabilidad y exclusividad, permitan una más acabada determinación de las personas sin perjuicio de los recaudos mínimos exigidos por las respectivas Legislaciones Procesales locales.

En atención al Punto X: Zonas de Seguridad, adquisición de bienes por argentinos nativos, retorno al régimen anterior a la reforma de la Resolución 24/65; se resolvió:

Encomendar a la Secretaría permanente gestione de las autoridades respectivas la unificación del régimen existente sobre la adquisición de bienes por argentinos nativos.

Como broche de unión entre los Registros participantes se efectuó la siguiente declaración:

Artículo 1º — Ratifícase que los principios jurídicos y técnicos consagrados por legislación nacional registral y aquellas normas que en su consecuencia se dicten, constituyen los medios aptos para consolidar la institucionalización de los Registros, el afianzamiento de la autonomía en la función, el perfeccionamiento del servicio y la jerarquización del personal que los integran.

Artículo 2º — Ratifícase la necesidad de sustentar Instituciones que mediante el estudio y la difusión del Derecho Registral, mantengan en forma permanente los cauces naturales para mejores elaboraciones.

Artículo 3º — Ratifícase que el acercamiento real entre Notarios y Registradores y el mutuo reconocimiento de sus competencias, debe ser el andarivel por donde transiten las relaciones en procura de los conceptos antes señalados.

V CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

El mencionado evento científico se realizó durante los días 8 al 12 de noviembre del corriente año en Roma.

Su temario abarcó los siguientes puntos:

TEMA I: La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

TEMA II: Aspectos financieros del Derecho Real de Hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos registrales.

TEMA III: La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

TEMA IV: La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

Como es notorio los temas II y IV fueron motivo de extenso y profundo tratamiento en el IV Congreso Nacional de Derecho Registral que se llevó a cabo en Mendoza y en las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral realizadas en Córdoba, habiéndose publicado sendas conclusiones, en el número anterior y en el presente de la Revista Registral, respectivamente.

Se publican a continuación las conclusiones de tan trascendente reunión que dieron lugar a la llamada CARTA DE ROMA.

CARTA DE ROMA

Noviembre 12 de 1982.

El V Congreso Internacional de Derecho Registral, reunido en la ciudad de Roma del 8 al 12 de noviembre de 1982, ha aprobado las siguientes declaraciones:

La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

1. Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí a través de elementos o servicios comunes o

de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes.

2. En atención a sus causas generadoras, destino y uso predominante pueden distinguirse principalmente dentro de los conjuntos inmobiliarios, y como subespecies de los mismos, con características que los singularizan, los complejos residenciales, turísticos, agrarios, comerciales o industriales.

3. Si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los países para regular los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades.

4. La multiplicidad de relaciones sociales derivadas de los conjuntos ha de llevar consigo la creación de un régimen estatutario; que aun siendo de origen y carácter privado, permita que los partícipes consigan hacer efectiva la plena integración de sus intereses mediante la creación de un órgano diferenciado de gestión, dotado o no de personalidad jurídica; la aplicación del régimen de mayorías en la adopción de acuerdos; la fijación de cuotas de modo flexible y adecuado al carácter de cada conjunto y la seguridad del cumplimiento de sus compromisos entre ellos y frente a terceros.

5. Aun reconociendo la influencia e importancia que el derecho público tiene en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios, las relaciones jurídicas que surgen de ellos son también de derecho probado lo cual demanda que su regulación se realice en ese campo.

6. La autonomía de la voluntad tiene el más amplio campo de actuación al regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico, a fin de que puedan surgir dentro de dichos límites las más variadas figuras al servicio de la vida y del derecho.

7. El Registro de la Propiedad es el medio idóneo de conferir seguridad jurídica al desenvolvimiento de los conjuntos inmobiliarios; pues por sus fines, organización y consolidación institucional se ofrece como el instrumento eficaz e insustituible que da respuesta a las nuevas formas de titularidades sobre inmuebles en la sociedad contemporánea.

8. Los conjuntos inmobiliarios se regirán por lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y en sus estatutos, los cuales habrán de ser inscriptos en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las técnicas de registración inherentes a los principios de legalidad y especialidad, proclamados en anteriores congresos, singularmente en la Carta de Buenos Aires (1972), a fin de lograr su plena publicidad, base de la seguridad jurídica.

9. El Registro, a través de sus técnicas operativas y de la publicidad de sus asientos, facilita la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y da certeza a los terceros del contenido de sus determinaciones, contribuyendo así a la mejora de las relaciones comunitarias y en definitiva a una mayor paz social.

Aspectos financieros del Derecho real de hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos hipotecarios.

10. El gravamen hipotecario ha de ser publicado por el Registro de modo concreto y exacto, tanto por lo que se refiere al capital como a los intereses y, en su caso, a las costas y gastos.
11. La publicidad en materia de hipotecas persigue como objetivos:
 - Que el acreedor obtenga la seguridad de que el constituyente de la garantía es el propietario del bien gravado.
 - Que los interesados conozcan con exactitud o precisión la realidad y el rango de las garantías hipotecarias.
 - La plena eficacia, respecto de terceros, de la garantía constituida.
12. La inscripción de la hipoteca confiere en plenitud al acreedor los derechos esenciales de persecución y de preferencia, además de determinar su rango.
13. La hipoteca convencional está sometida, entre otros, al principio de especialidad que actúa en la doble vertiente del crédito garantizado y del bien hipotecado.
14. Para evitar la exigencia de garantías desorbitadas respecto al importe de los préstamos, debe procurarse la valoración objetiva de los bienes, que conceda a los prestamistas la confianza necesaria e incrementa, en consecuencia, la capacidad de crédito del deudor en beneficio de éste y de la sociedad.
15. El valor del bien hipotecado no podrá verse menoscabado por actos u omisiones imputables a su dueño.
16. De ningún modo debe contemplarse la hipoteca sólo como una fuente de recaudación de impuestos al gravar su constitución y extinción y el cobro de intereses. Con ello se ahoga el crédito legal y se promueve el encubierto y se limitan; también sin duda, los ingresos fiscales.
17. Para mantener el valor del crédito hipotecario es conveniente aplicar, con la adecuada ponderación, las cláusulas de estabilización que desde hace tiempo están admitidas. A estos efectos, se considera justo y adecuado que sobre el capital estabilizado se apliquen bajos tipos de interés, pues de otro modo se fomenta la contracción del crédito hipotecario y el desequilibrio de las prestaciones.
18. Desde el punto de vista del derecho hipotecario debe reconocerse la importancia de las cláusulas de estabilización, puesto que se acomodan perfectamente tanto a la naturaleza como a la finalidad de la hipoteca.
19. El principio de especialidad en materia de hipotecas persigue la seguridad acerca del volumen de los gravámenes, para que el tercero sepa a que atenerse respecto de las cargas que pesen sobre el bien. Por lo que se recomienda la adopción de índices oficiales objetivos que permitan en cada momento la actualización de las cargas, y que estén rodeados de la suficiente publicidad y gocen de la necesaria difusión a fin de que puedan aplicarse cuando proceda.

Para el ejercicio de los procedimientos de ejecución hipotecaria cuando la hipoteca esté acompañada de cláusulas estabilizadoras, será menester una previa operación de fijación del importe de la deuda conforme a los índices aplicados.

20. Por regla general no se ha resaltado la importancia financiera y social que el derecho real de hipoteca tiene para movilizar su valor sin mengua de las garantías.

El importante valor que representan los créditos hipotecarios puede movilizarse en interés general, mediante la emisión de títulos con garantía hipotecaria. Para ello la afección registral de los créditos hipotecarios constituye la eficaz cobertura.

III

La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

21. Es deseable la equiparación entre nacionales y extranjeros. Las restricciones legales a tal equiparación deben basarse exclusivamente en motivos de defensa, economía u orden público jurídico.

22. El Registro de la Propiedad es la institución adecuada para controlar el adecuado cumplimiento de dichas restricciones en conformidad con las legislaciones nacionales.

23. La capacidad de los extranjeros se regulará conforme a su ley personal. Se acreditará por quienes ejercerán fe pública nacional, por las autoridades diplomáticas o consulares, o por los órganos judiciales y administrativos competentes o por el organismo registral respectivo.

24. El Registrador si conociese suficientemente la legislación extranjera de que se trate, podrá bajo su responsabilidad, si lo consiente la legislación de cada país, prescindir de la necesidad de que se le acredite la aptitud y capacidad legal precisas para el acto o contrato, así como la observancia de las formas y solemnidades exigidas por las leyes extranjeras; asimismo, si conociese el idioma en que están redactados los documentos que hayan de acceder al Registro podrá omitirse la traducción oficial de los mismos.

25. Los apátridas, los exiliados políticos y las demás personas en situaciones especiales, se ampararán en la legislación del país en que residan, para la adquisición y enajenación de sus bienes.

26.1. Para la sucesión de extranjeros se propicia en esta materia la unificación del Derecho Internacional Privado, debiendo en todo caso, acreditarse el contenido de la legislación aplicable en cada país.

26.2. Se aplicará el principio **locus regit actum** para determinar los requisitos documentales, salvo que se autoricen por funcionario diplomático o consular del país de todos los interesados.

26.3. Las resoluciones judiciales firmes, dictadas en país extranjero y homologadas conforme a la legislación nacional, tendrán la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

27. Constituye principio universalmente aceptado, de derecho registral, que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario.

28. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral.

29. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud.

30. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber.

31. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.



Normas Registrales

Normas Registradas

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 13 — 14 de julio de 1982.

TEMA: Afectación a Bien de Familia. Montos.

VISTO:

La facultad conferida a esta Dirección Provincial, como autoridad de aplicación en la Provincia de Buenos Aires, de la Ley Nacional 14.394, respecto al Bien de Familia, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 9747 y su modificatoria Ley 9818, admiten todo inmueble, cualquiera sea su valuación fiscal, siempre que su destino fuere el de vivienda del constituyente y su familia, o cuando además de ese destino, se llevare actividad lucrativa desarrollada personalmente por el titular o beneficiarios de la institución;

Que con respecto a los restantes supuestos establecidos por el artículo 41 de la Ley 14.394, inmuebles destinados a explotación personal del mismo o de la industria en él existente, será necesario que la valuación del inmueble no exceda el monto que fije la autoridad de aplicación.

Por ello, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 1º del Decreto 6687/62, y el artículo 1º de la Ley 9747, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD —

DISPONE:

Artículo 1º — Para la afectación al régimen de Bien de Familia, en el supuesto de inmuebles cuyo destino sea el de explotación personal exclusivamente, en los términos del artículo 41 de la Ley 14.394, fijase en la suma de \$ 1.750.000.000 el monto máximo admisible.

Artículo 2º — De forma.



DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 14 — 26 de julio de 1982

TEMA: Artículo 23 del Decreto Ley 11.643.

VISTO:

El Decreto Ley 11.643/63 y Decreto Reglamentario 5479/65, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 23 del Decreto Ley 11.643/63, impone al Registrador la obligación de tomar nota en el folio correspondiente al inmueble del certificado pedido, en los términos del artículo 22;

Que obliga, en protección de la buena fe registral, a no expedir otro certificado sobre el mismo inmueble, dentro del término de su vigencia, sin la advertencia especial del certificado que en dicho período se hubiese despachado;

Que esta norma ha sido de aplicación hasta la fecha sólo con respecto a inmuebles inscriptos dentro de la técnica de Folio Real;

Que esta limitación se debió principalmente a la consideración de que con la colocación de nuevas notas, se agravarían los inconvenientes de legibilidad existentes en las minutas de folio protocolizado;

Que una de las características del Derecho Registral argentino que lo distinguen positivamente en el ámbito del derecho comparado, es la publicidad del negocio jurídico en gestión, posibilidad que se veía frustrada hasta ahora en los derechos reales sujetos a la técnica de inscripción personal cronológica;

Que, actualmente, como consecuencia de la sanción de la Ley 9590 y las Disposiciones Técnico Registrales ampliatorias de la enumeración de actos que producen conversión a Folio Real, esos inconvenientes quedan superados, pues la minuta de folio protocolizado o legajo de propiedad horizontal contará, en la generalidad de los casos, con dos últimas notas:

- a) La preventiva del certificado pedido (artículo 23 del Decreto Ley 11.643/63); y
- b) La de inscripción en matrícula del inmueble respectivo.

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

DISPONE

Artículo 1º — A partir del 2 de agosto de 1982, los Departamentos Registración y Publicidad, deberán cumplimentar lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto Ley 11.643, con respecto a inmuebles inscriptos dentro de la técnica de Folio Protocolizado o Legajo de Propiedad Horizontal, mediante sello aclaratorio que se colocará al margen del folio de dominio o legajo, o en la parte disponible de planilla de loteos.

Artículo 2º — Apruébese el sello que como Anexo I, forma parte de la presente.

Artículo 3º — De forma.

ANEXO I

Nº	FECHA
REG.	PART.
MANZ.	LOTE O/F.
ACTO	

Agencia de Intendencia

1880

Apuntes de Jurisprudencia

Apontes de Jurisprudencia

FUGA DE EMBARGOS

Los casos que se suscitan con motivo de la denominada "Fuga de Embargos", son resueltos conforme con uno de los principios rectores del Derecho Registral: el de prioridad.

En efecto, si bien son diversas las situaciones jurídicas que ocasiona este tema, trataremos concretamente aquéllos en que la documentación inherente a una compraventa instrumentada de acuerdo a las normas aplicables ingresa al Registro de la Propiedad dentro de los plazos previstos por el artículo 5º de la Ley 17.801, (concordante artículo 3º del Decreto Ley 11.643/63) ratificado por la Ley 6736; y es "observado" por existir vigente un embargo ingresado con fecha anterior.

Indudablemente que para resolver la cuestión planteada, es menester verificar si dicha causa de oponibilidad ha sido o no informada en el certificado dominial en que se apoya la instrumentación del acto jurídico.

En caso afirmativo, el embargo adquiere relevancia y la documentación referente a la compraventa será inscripta en forma provisoria (artículo 9º, inciso b) de la Ley 17.801), en cuyo caso subsánase la causa de oponibilidad.

En caso negativo y debido a una deficiente certificación por parte del Registro de la Propiedad, será considerada viable la inscripción definitiva de la compraventa; superando al embargo.

Asimismo se comunicará al Juzgado oficiante de la variante registral producida con respecto al embargo, por la inscripción de la compraventa; y además se delimitará la responsabilidad con respecto a la omisión producida en el certificado dominial; todo ello mediante, claro está, la Resolución Contencioso Registral pertinente.

Podemos ejemplificar lo expuesto con lo siguiente:

La Plata, 18 de octubre de 1982.

VISTO:

Estas actuaciones expediente, en las cuales se presenta el escribano José María García, titular del Registro Nº 917 de la Capital Federal, solicitando la inscripción definitiva de la Escritura 704 de fecha 4 de julio de 1982, por él autorizada, y

CONSIDERANDO:

Que bajo el N° 115.204 de fecha 12-6-82 se expidió certificado que sirvió de base al documento que se pretende inscribir libre de todo gravamen (foja 2);

Que la mencionada escritura ingresó a este Registro el 5-8-82 bajo el N° 119.297, es decir, dentro del término establecido en el artículo 5° de la Ley 17.801, concordante con el artículo 3° del Decreto Ley 11.643/63 (ratificado por Ley 6736), oportunidad en que fue observado por existir vigente el embargo N° 199.999 de fecha 24-8-79 (foja 3 vta.);

Que el escribano se agravia en el hecho de que dicho embargo no le fuera informado en el certificado utilizado para el acto que se pretende inscribir;

Que es viable la queja del funcionario por ser el presente caso análogo al resuelto en el expediente, donde se aportaron elementos de convicción;

Que sin perjuicio de dar curso a la inscripción peticionada, deben continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado;

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

RESUELVE:

Artículo 1° — Hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura 704 de fecha 4 de julio de 1982, autorizada por el escribano José María García por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

Artículo 2° — Comunicar al Juzgado Oficiante del embargo N° 199.999/79 la variante registral producida por la inscripción dispuesta en el artículo 1°.

Artículo 3° — Comunicar lo resuelto a la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires (Disposición Técnico Registral 4/77).

Artículo 4° — Continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado N° 115.204 de fecha 12-6-82.

Artículo 5° — De forma.

FUGA DE HIPOTECA

Comentario: La Resolución Contencioso-Registral que comentamos contempla el típico caso de promoción del andamiaje contencioso-registral, motivado en el rechazo de la pretensión inscriptiva por resultar oponible la constancia registral de hipoteca, que grava el bien inmueble objeto del acto jurídico cuya toma de razón se peticiona.

El recurrente basa su agravio en la circunstancia de haberse omitido en el certificado de dominio, que solicitara para el otorgamiento de la escritura en cuestión, la información referente a la vigencia de dicho gravamen hipotecario; entendiéndose no serle oponible, en consecuencia, el mismo.

Como surge de la parte resolutive de la R. C. R. a transcribir, la Dirección Provincial del Registro hace lugar a lo peticionado, ordenando la inscripción definitiva de la escritura y desplazando la hipoteca que obstaba a la misma.

No es propósito de este breve comentario explayarnos pormenorizadamente respecto de los argumentos del registrador; por otra parte, expuestos claramente en el Considerando de la R.C.R. en análisis.

Sí nos interesa mencionar aspectos tangenciales y concomitantes de lo resuelto en la norma registral comentada. Esto es:

- a) COMUNICACION A LA CONTADURIA GENERAL DE LA PROVINCIA: Esto halla su fundamento en la potencial sustanciación del llamado "Juicio de Responsabilidad", previsto por la Ley de Contabilidad para el caso de que, como derivación de la anomalía administrativa detectada (fuga registral), pueda derivarse perjuicio patrimonial para el Estado provincial (Ej.: demanda contencioso-administrativa, etc.);
- b) FORMULACION DE DENUNCIA PENAL: Atento el caso en examen, se visualizan hechos concretos que hacen presumir la comisión del delito de estelionato tipificado en nuestro Código Penal, debido a que el transmitente no puede ignorar la existencia de un derecho real de hipoteca, para cuya constitución su intervención personal resultó imprescindible. Existiendo, por virtud del desplazamiento registral operado de la hipoteca, la posibilidad cierta de que los acreedores sean burlados en su legítimo derecho a través de la maliciosa actitud del deudor (transmitente);
- c) COMUNICACION AL JUZGADO NOTARIAL: Quizá ésta constituya la cuestión que mayores dificultades de interpretación y apreciación ha suscitado; especialmente provenientes de los Notarios otorgantes de la escritura que, por R.C.R del carácter de la que analizamos, se ordena inscribir. Algunos profesionales han creído advertir una actitud sancionadora del Registrador, atenta la facultad que corresponde al Juzgado Notarial en la fiscalización de la observancia de su ejercicio. Nada más lejano de la verdad e intención del Registrador.

Esta comunicación se formula en virtud de que, si bien el gravamen hipotecario no fue publicitado en el pertinente certificado, el escribano tiene conforme lo normado al respecto por la Ley Orgánica del Notariado de la Provincia de Buenos Aires (Ley 9020), la obligación de tener "a la vista" el título antecedente del acto a otorgar. Por ello es dable suponer que debió, en su caso, advertir por medio de la plancha correspondiente la existencia de hipoteca sobre el bien que se transmitía. En consecuencia, el Registrador efectúa la comunicación citada, la que sin duda no originará perjuicio alguno para el profesional interviniente, si éste demuestra su diligencia y celo. Por el contrario, el Registrador aquí demuestra su permanente contribución en la tarea de garantizar el cumplimiento estricto de la ley con sentido omnicompreensivo, en el caso, coadyuvando al ejercicio ejemplar de las funciones del notariado, que sin duda jerarquiza la digna profesión;

- d) DESLINDE DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA: Este se ordena por parte del Registrador, a fin de esclarecer la autoría de la anomalía adminis-

trativa configurada por la "fuga registral" producida. Tiende a delimitar las responsabilidades de tal naturaleza que podrían imputarse al agente interviniente y, eventualmente, aplicar las sanciones disciplinarias de carácter correctivo que competen al Director del Registro o, en su caso, de estimar de mayor entidad la responsabilidad del agente, comunicar el hecho a la Dirección de Sumarios para que se instruyan las actuaciones pertinentes. Este procedimiento, está íntimamente vinculado con el tema del "Juicio de Responsabilidad" previsto por la Ley de Contabilidad, del que ya hablamos en apartado anterior;

- e) COMUNICACION A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS: Esta diligencia se ordena para garantizar la potencial defensa en juicio, en tiempo oportuno, a aquéllos que potencialmente puedan ser burlados en su derecho como consecuencia del desplazamiento registral de su garantía hipotecaria.

A continuación ejemplificamos lo expuesto con lo siguiente:

La Plata, 4 de octubre de 1982.

VISTO:

Estas actuaciones expediente en las que se presenta el escribano Eduardo Blanco, titular del registro 28 de San Isidro, solicitando la toma de razón definitiva de la Escritura 38 de fecha 5-4-82, por él autorizada, y

CONSIDERANDO:

Que el 31-3-82 se expidió bajo el N° 33.311 certificado de dominio libre de todo gravamen (fotocopia de foja 2 y carátula de foja 37).

Que el título obrante a fs. 4/27 ingresó a este Registro bajo el N° 67.558 el 3-5-82, dentro del término establecido en el artículo 5° de la Ley 17.801, concordante con el artículo 3° del Decreto Ley 11.643/63 (ratificado por Ley 6736) oportunidad en que fue observado, entre otros motivos ya subsanados por existir vigente la Hipoteca 31.729/73.

Que según el informe del Departamento Registros y Publicidad Area IV, la misma se encuentra vigente (fojas 28 vta./34).

Que el peticionante se agravia en el hecho que el certificado utilizado para el acto instrumentado, fue expedido libre de todo gravamen.

Que el artículo 22 de la Ley 17.801, establece que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos, sólo puede acreditarse con respecto a los terceros mediante la certificación expedida por el Registro.

Que la protección de la fe pública registral cuyo resguardo se pretende, no puede resultar desvirtuada por una deficiencia funcional atribuible al Registro, porque conspiraría contra la seguridad jurídica y la circulación de los bienes.

Que no puede desvanecerse el derecho del tercer adquirente, que trató amparándose en la certificación expedida, la que publicitó la situación jurídica del inmueble (artículo 22 de la Ley 17.801, concordante con el artículo 21 del Decreto Ley 11.643/63).

Que los argumentos vertidos fueron acogidos en sentencia definitiva en acuerdo ordinario de la Suprema Corte de Justicia en autos caratulados "Morello, Carlos A. c/Poder Ejecutivo s/Demanda Contencioso Administrativa", causa N° 47.426 y dictamen de Asesoría General de Gobierno de fecha 4-7-79, en expediente N°

Que para realizar el acto escriturario se debió obrar de acuerdo lo normado por el artículo 23 de la Ley 17.801, es decir teniendo el título antecedente a la vista, constando en el mismo la existencia de la hipoteca.

Que la ley establece los medios por los cuales se produce la publicidad de los asientos: certificación, informe, consulta directa de los mismos, la copia de ellos y las notas de inscripción que se colocan en los documentos "artículo 21 a 23 y 23 de la Ley 17.801".

Que el vendedor no puede alegar desconocimiento del gravamen hipotecario (artículo 1179 del C.C.).

Que el Código Penal en su artículo 173, inciso 9º) también contempla el caso, correspondiendo en consecuencia practicar la pertinente denuncia penal ante la presumible comisión de un hecho ilícito.

Que asimismo debe efectuarse la comunicación al Juzgado Notarial atento lo dispuesto en el artículo 40 inciso "A" de la Ley 9020.

Que sin perjuicio de dar curso a la inscripción, deben continuar las actuaciones hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del certificado.

Que por lo expuesto corresponde hacer lugar a la inscripción definitiva, atento que el gravamen citado no le es oponible, debiendo comunicarse su desplazamiento conforme lo previsto en el artículo 18 de la Ley 17.801 y concordante del Decreto Ley 11.643/63.

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

RESUELVE:

Artículo 1º — Hacer lugar a la inscripción de la Escritura 38 de fecha 5-4-82 autorizada por el escribano Eduardo Blanco en mérito a los considerandos expuestos.

Artículo 2º — Comunicar al acreedor hipotecario la variante registral producida, con relación a la Hipoteca 31.729/73.

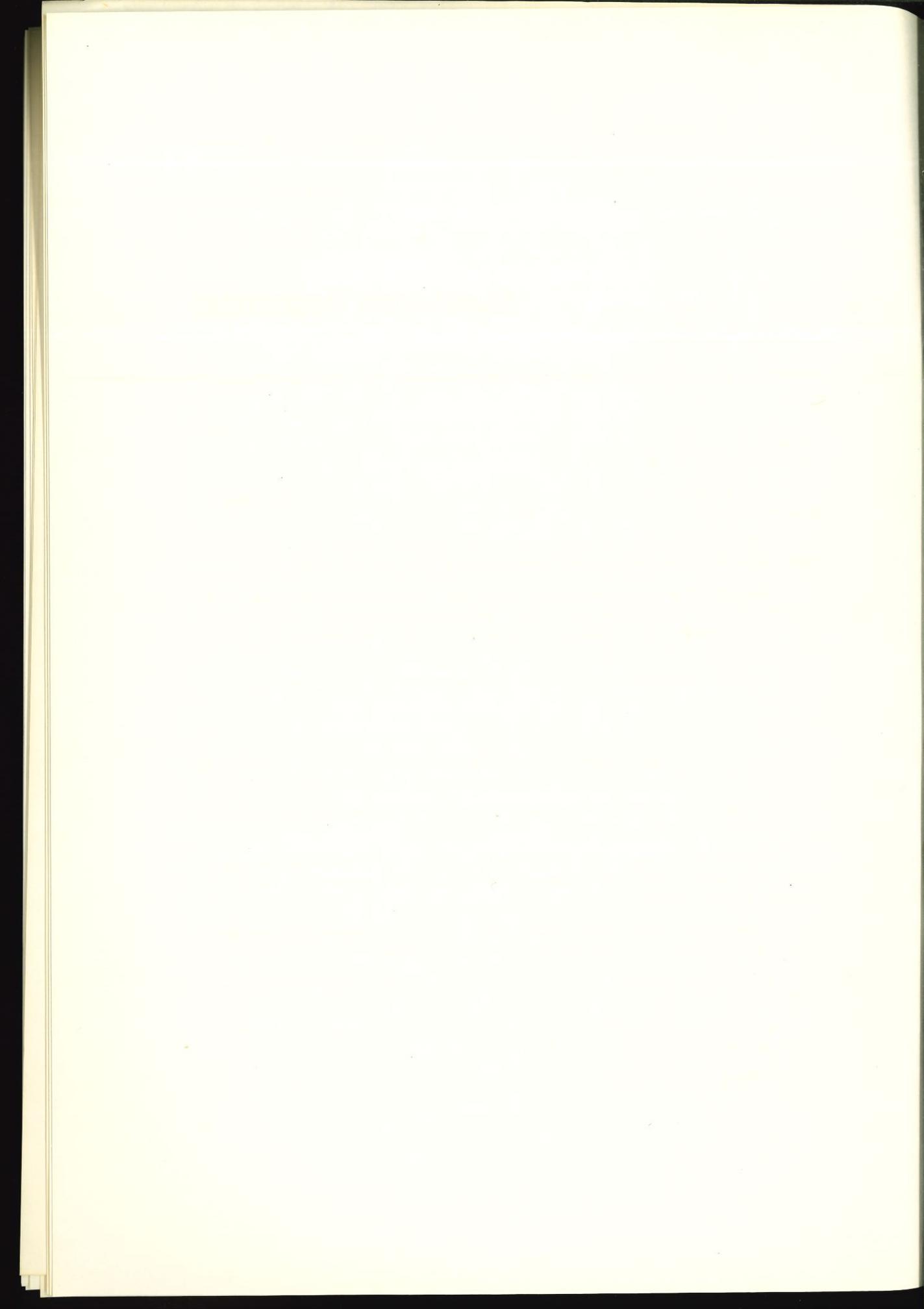
Artículo 3º — Comunicar a la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, adjuntando fotocopia del expediente administrativo en cumplimiento de la Disposición Técnico Registral 4/77.

Artículo 4º — Continuar los obrados hasta delimitar las responsabilidades emergentes del despacho del Certificado 33.311 de fecha 31-3-82.

Artículo 5º — Efectuar denuncia penal ante la posible comisión de un hecho ilícito.

Artículo 6º — Comunicar lo actuado al Juzgado Notarial atento lo dispuesto en el artículo 40 inciso "A" de la Ley 9020.

Artículo 7º — De forma.



Cuestiones Registrales

Continued Register

¿Es dable por medio de un convenio, expresado en escritura pública resolver un supuesto de "DOBLE DOMINIO"?

La cuestión registral tal como se ha planteado, nos obliga a referirnos a la legislación registral vigente para la Provincia de Buenos Aires, y abordar el tema de la "doble titularidad" con criterio analítico, a fin de alcanzar una respuesta ajustada a derecho.

Como aspecto previo, dejaremos sentado, que preferimos usar la voz de **multiplicidad de inscripciones** en lugar de las denominaciones corrientes de "doble dominio" o "doble titularidad".

Ello así, por cuanto en el aspecto estrictamente jurídico, el derecho real de dominio es por naturaleza EXCLUSIVO y EXCLUYENTE, no admitiéndose por lo tanto, sobre el todo de un bien a más de un titular (artículo 2508 del Código Civil).

El concepto básico, en la configuración de supuestos de doble o múltiple registración, está dado cuando coexisten simultáneamente sobre un mismo inmueble varias inscripciones aparentemente vigentes; esto es, que no han sido canceladas o no se han operado sobre ellas transmisiones posteriores.

Esta anomalía registral genera a través de variados motivos que pasaremos a detallar; comenzando por los más frecuentes:

A) REGISTRACION DE SENTENCIA QUE ACUERDE UNA PRESCRIPCION ADQUISITIVA:

Si bien en la actualidad para el ámbito nacional, este motivo generador de múltiples inscripciones ha quedado superado por la Ley 14.159 y el Decreto Ley 5756 del año 1958, en el pasado, sin duda, fue uno de los protagonistas que mayor incidencia tuvo. Igual había sucedido en la provincia de Buenos Aires, con la Ley 7036, que reformó el Código Procesal derogado (artículos 780 a 783), incorporando a su texto con ligeras variantes las disposiciones de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756, dejando así sin vigencia los artículos derogados, al tiempo que suprimía el motivo generado.

Hoy, el juicio contencioso, que se sustancia conforme a los trámites y garantías del juicio sumario, reemplaza la antigua legislación local que regulaba la información meramente declarativa. El artículo 682 en tal sentido expresa: "Dictada la sentencia acogiendo la demanda, se dispondrá su inscripción en el Registro de la Propiedad y la cancelación de la anterior si estuviere inscripto el dominio...".

Concordante con el artículo transcrito citamos la Disposición Técnico Registral 13 del año 1968.

Como se desprende, la patología resultaba, de inscribir una sentencia acordante de una usucapación, sin cancelar en sede registral, el asiento de dominio del inmueble que se prescribía;

B) CORRIMIENTOS DE LINDEROS POR EMPLAZAMIENTOS ERRONEOS:

Se sucede con reiterada frecuencia que en los relevamientos prediales, y a causa de la errónea verificación de los hechos existentes, y su confrontación y correspondencia con los datos que resultan del legítimo título; surjan entre las parcelas contiguas, superposiciones, llamadas comúnmente invasiones u ocupaciones.

Estas superposiciones que se producen a consecuencia de los corrimientos que pueden ser totales o parciales, se concretan en el momento de la confección y aprobación del plano detectadas luego por la Dirección Provincial del Catastro Territorial, se nos muestran como porciones de tierra que resultarán de propiedad de uno u otro colindante;

C) ENAJENACION DE UNA FINCA, DOS O MAS VECES:

Este supuesto, que en la mayoría de los casos encierra una actitud dolosa del vendedor, constituye sin duda uno de los casos **sub examine**. Existen además hipótesis en que por errónea registración y por defectuosa instrumentación del documento público (escritura pública) se generan casos de multiplicidad de inscripción. Sin duda, cuando en sede registral, se sucedan estas situaciones, habrá que indagar, por cuanto seguramente ello obedecerá a la falta de aplicación de algún principio registral;

D) REGISTRACION DE INMUEBLES A FAVOR DE ORGANISMOS NACIONALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES:

Se configuran casos de multiplicidad de inscripción, cuando varios organismos del Estado, vienen por su turno, solicitando la inscripción de un mismo inmueble donado o vendido a su favor. Sin duda que en el fondo las distintas registraciones que se efectúen, serán a causa de no dejar constancia en el dominio antecedente de la nueva inscripción que se realiza, pero, no nos olvidemos, que en las transmisiones a título gratuito a favor del Estado (artículo 1810 del Código Civil) la transmisión se acredita con las constancias de las actuaciones administrativas, las que muchas veces vienen en forma de decreto o resolución, sin mencionar el antecedente de dominio o con una descripción muy genérica del inmueble.

Ello se debe a que existe sobre este tema, una ausencia de normas precisas que regulen esta actividad específica de la registración de inmuebles a favor del Estado.

Los motivos generados que venimos comentando, son a nuestro juicio los que mayor incidencia tienen sobre este tema, pero no se agotan por supuesto, ya que en puridad los demás casos son casi infrecuentes y se producen generalmente por errores de calificación y de registración.

Cabe acotar con fines meramente ilustrativos, que la existencia de las múltiples registraciones son detectadas por la Dirección de Catastro Territorial, las que son informadas a través del certificado de catastro, de conformidad con lo establecido en la Ley 5738, artículo 39. El Registro de la Propiedad, toma conocimiento de ello, cuando el título que transmite la propiedad sobre un inmueble, se presenta para su inscripción. Es requisito legal, que "se transcriba en los instrumentos públicos notariales, e incluso en los que se expiden con motivo de una sucesión para la inscripción de una declaratoria de herederos", la existencia de superposiciones de inscripciones tal como se informa en el certificado de catastro.

El Registro de la Propiedad, ingresado el documento para su toma de razón, procede a realizar un estudio de antecedentes dominiales, a fin de encuadrar el supuesto en el marco de la Disposición 11 del año 1967, artículos 1º, inciso a) o b) y artículo 2º.

Es de señalar, que sólo cuando se transmite el dominio, y se ruega su toma de razón procede tal investigación. El Registro no se aboca a esta tarea, sino cuando se produce el evento mencionado (artículo 1º, Disposición 11/67).

Tal patología registral estaba agravada en tanto el Registro ordenó e individualizó los asientos en miras de sus titulares, siguiendo un orden cronológico.

En la actualidad, a través de la técnica del Folio Real, tomando como base de la registración las fincas, se reducen en buena medida los motivos generados de la múltiple registración, ya que esta técnica permite más acabadamente aplicar los principios registrales enunciados en la ley nacional evitando de este modo, la proliferación de anomalías.

Volviendo a la cuestión presentada, y en atención a los supuestos examinados arribamos a la siguiente reflexión.

Ante la pregunta de ¿Cómo se resuelve un supuesto de múltiple inscripción?, respondemos: siguiendo el orden de numeración de los motivos y sin perjuicio de los casos en los que está afectado el orden público o intereses de terceros:

- a) Si un documento que se pretenda inscribir, se apoyare en una inscripción a la cual se le opone otra de origen posesorio (el caso está contemplado en el artículo 2º de la Disposición 11/67); **deberá resolverse en el ámbito jurisdiccional**, cuál de las dos titularidades subsiste; procediendo el Registro sólo en esta oportunidad a registrar dicho documento en forma definitiva, previendo lo expuesto, en las dos inscripciones involucradas, previo a cualquier otra transmisión sobre ese inmueble;
- b) Si un documento que se pretenda inscribir se apoyare en una inscripción posesoria y a ésta se le opone otra de distinto origen, habrá que determinar, previamente; si la que se superpone es anterior o posterior a la posesoria.

Si la que se superpone a la del acto, que se pretende inscribir, es anterior a la posesoria; el caso se resuelve por aplicación de la disposición 11, artículo 1º, inciso a); en consecuencia, el Registro se encarga de sanear el título, inscribiendo definitivamente el documento sin ningún tipo de prevención, permitiéndole sucesivas transmisiones; con nota de prevención en el superpuesto de que para posterior transmisión de dominio, deberá ocurrir a sede judicial en atención a la posesión que se le opone. Si por el contrario, el documento que se pretende inscribir se apoyare en una inscripción posesoria, sea inmediata o mediata; y a ésta (la posesoria) se le opone otra de distinto origen; de fecha posterior a la misma; el Registro procederá a BLOQUEAR AMBAS INSCRIPCIONES, con la prevención, que hará constar en la plancha de la inscripción definitiva del título a inscribir y en el asiento de dominio; que toda transmisión de dominio respecto de los inmuebles que ambas inscripciones involucran, deberán ser previamente examinadas judicialmente, para que en ese ámbito determine cuál de las dos subsistirá.

¿Es necesario cancelar las medidas cautelares caducas?

Arribado el tema en consulta al Departamento Técnico Legal, la respuesta fue categóricamente negativa en consideración a las siguientes argumentaciones:

El artículo 37 de la Ley 17.801 expresa: "Caducan de **pleno derecho** y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales: . . . b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón".

Las anotaciones a que se hace referencia en la precitada norma son las que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares.

Concordantemente con ello el artículo 36 del Decreto Ley 11.643/63, ratificado por Ley 6736 reafirma: "Las anotaciones preventivas caducarán de **pleno derecho** a los cinco años de su registro; salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve. No obstante, por resolución de la autoridad que las decretó, podrán reinscribirse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 476 del Código de Procedimiento Civil".

En el mismo sentido, el artículo 207 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires dice: . . . "Se producirá la caducidad de pleno derecho de las medidas cautelares que se hubieren ordenado y hecho efectivas antes del proceso, si tratándose de obligación exigible no se interpusiere la demanda dentro de los diez días siguientes al de su traba. . . Las inhibiciones y embargos se extinguirán a los cinco años de la fecha de su anotación en el Registro de la Propiedad, salvo que a petición de parte se reinscribieran antes del vencimiento del plazo, por orden del juez que entendió en el proceso". Concordante con lo expuesto, el artículo 41 del Decreto 5479 de 1965 asevera: "Las inscripciones que por ley caduquen de pleno derecho, no requerirán anotación alguna a los efectos registrales de su cancelación".

Tales disposiciones tienden a evitar que el deudor permanezca indefinidamente librado a la voluntad del acreedor dejando abierta la vía de la reinscripción de las medidas precautorias antes del vencimiento del plazo indicado.

Ante la circunstancia de haberse previsto que tales medidas caducan de pleno derecho (conforme el subrayado propio), deviene la conclusión de la innecesariedad de cancelar las mismas; debiendo en la instancia pertinente, el notario o funcionario que ruego la inscripción de alguno de los documentos previstos en el artículo 2º de la Ley 17.801 sobre un inmueble que hubiere estado afectado a una medida precautoria, calificar su caducidad.

¿Es obligatorio el levantamiento de las inhibiciones o restricciones voluntarias?

El tratamiento de la cuestión debe analizarse conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Registrales 4/67 y 1/71.

De acuerdo a lo preceptuado en los considerandos de la primera, queda precisada la diferencia entre la inhibición de origen judicial ordenada de conformidad al Código de Procedimiento Civil y Comercial y la que nos ocupa, que es de naturaleza contractual.

De tal manera la cancelación se opera o bien a petición de parte o bien por el transcurso del tiempo (5 años), a contar de su toma de razón; sin perjuicio de la vigencia de 10 (diez) años, aún para las anotadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 11.643/63; conforme con el plazo establecido por el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil y Comercial para las inhibiciones de origen judicial; mereciendo en consecuencia, igual tratamiento que éstas.

Ahora bien, cuando existiere anotada una inhibición o restricción voluntaria y atendiendo a su irrelevancia registral de acuerdo a lo preceptuado por la Disposición 1/71, ello no será causa de oponibilidad para la toma de razón de documentos que modifiquen, transmitan o graven la titularidad del dominio; entendiéndose de esta forma que la situación debe solucionarse en sede extrarregistral.

En conclusión, por todo lo expuesto resulta que no es menester cancelar las inhibiciones o restricciones voluntarias.

Information

Informaciones

Informaciones

SEMINARIO DE INFORMATICA JURIDICA

Se realizó en la ciudad de San Juan el Seminario sobre Informática Jurídica, del 23 al 27 de agosto próximo pasado.

Dicho encuentro fue organizado por el Departamento de Informática del Colegio de Abogados de San Juan a cargo del doctor Ildefonso Guillermo Clavijo y auspiciado por la Subsecretaría de Informática de la Secretaría de Planeamiento de la Presidencia de la Nación; el Gobierno de la Provincia de San Juan; la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de San Juan; la Universidad Católica de Cuyo; la Federación Argentina de Colegios de Abogados; la Federación Argentina de la Magistratura; la Corte de Justicia de San Juan; el Colegio de Magistrados y Funcionarios del Poder Judicial de San Juan y el Foro de Abogados de San Juan.

El Gobierno de esa provincia declaró el encuentro de interés provincial, y el gobernador Dr. Leopoldo Bravo presidió la Mesa Académica, integrada por el Dr. Oscar E. Romero Giacaglia, Presidente del Foro de Abogados de San Juan, el vicecomodoro Juan Manuel Bavarina, Subsecretario de Informática de la Secretaría de Planeamiento de la Presidencia de la Nación, el ministro decano de la Excm. Corte de Justicia de San Juan, Dr. Carlos S. Graffigna Latino, el ministro de Gobierno, Dr. Eduardo Pósleman, el Director del C.R.E.I., Profesor Ingeniero Benito Roldán Casañé, el Secretario Académico de la Universidad Nacional de San Juan, Dr. Mauricio Quiroga Yanzi y el Vicerrector de la Universidad Católica de Cuyo, Dr. Pablo Humberto Olivares.

El Seminario fue inaugurado con los discursos del gobernador, Dr. Bravo y del presidente del Colegio de Abogados de San Juan, Dr. Carlos W. Vila.

Participación de representantes de nuestro Registro.

Por indicación de los directivos del Centro Regional para la Enseñanza de la Informática (C.R.E.I.) de España, las autoridades del Seminario invitaron especialmente como expositores al Dr. Ulises Horacio Lugano, Director de la Dirección Técnica y Director Organizador del Instituto de Sistemas e Informática Notarial de la Universidad Notarial Argentina, al Analista Roberto Capalbo, Jefe del Departamento Sistematización Registral y al Dr. Roberto G. Alabés, Director del Proyecto Registro de la Propiedad del Estudio de Sistemas CORSISA.

Temario y expositores.

El Seminario consistió en el dictado de las siguientes conferencias:

“Teoría de Sistemas y Administración Pública”;

“Planteamiento Sistemático de la Justicia Penal” e “Informática Documental”, a cargo del Director del C.R.E.I., Profesor Ingeniero Benito Roldán Casañé;

"Informática para juristas" y "La gestión informativa del Ministerio de Justicia de España", dictadas por el Licenciado Miguel Solano Gadea, del Ministerio de Justicia de España;

"Informatización del Proceso Civil" y "Problemas Operativos de la Justicia de España", exposiciones del Dr. Julián Salgado Díez, Magistrado de Barcelona;

"Informática Jurídica en materia registral" y "La Informatización de los Registros Inmobiliarios en la República Argentina. La experiencia de La Plata", por los Dres. Lugano y Alabés;

"El sistema de anotaciones personales computarizado del Registro de la Provincia de Buenos Aires", clase dictada por el Jefe del Departamento Sistemización Registral, señor Roberto Capalbo, en la sede del Registro de la Propiedad de San Juan;

"El centro de orientación legislativa del Ministerio de Justicia de la Nación", por el Director del Centro Organizativo de la C.A.L., Dr. Roberto Luqui; y

"La oficina receptora y distribuidora de causas y competencias de la Corte Suprema de Justicia de la Nación", tema expuesto por el Dr. Osvaldo J. Pérez Cortés y la Dra. Elena Campanella de Rizzi.

Visita a los Centros de Cómputos y a los Registros de las Personas y de la Propiedad Inmueble.

Dentro de las actividades del Seminario, se realizaron visitas a los distintos Centros de Cómputos en servicio en San Juan, y visitas a los Registros de las Personas y de la Propiedad Inmueble.

En este último, en una visita auspiciada por su Directora General, Dra. Amalia Laspina de Bustos, con la presencia de sus colaboradores inmediatos, Subdirectora, Dra. María Cristina Avendaño de Maglioli, Directora del Departamento Informes, Esc. Adriana Lorenzatti de Dara, Directora del Departamento Embargos e Inhibiciones, Dra. Matilde Muscarello de Riveros, Director del Departamento Transferencias, Dr. Oscar Roberto Otiñano, Director del Departamento Hipotecas, Esc. César Oscar Loay y la totalidad del personal, se expuso por parte de los Dres. Lugano y Alabés la experiencia de la transformación técnica de nuestro Registro, y el señor Roberto Capalbo desarrolló el tema referido al Sistema de Anotaciones Personales Computarizado en la Provincia de Buenos Aires.

En la visita de nuestros representantes, quedó evidenciado el alto nivel técnico alcanzado por los Registros de San Juan en la aplicación de las normas vigentes merced al esfuerzo, conocimientos y dedicación de sus conducciones y planteles, que los coloca en inmejorables condiciones para la incorporación tecnológica materia del Seminario.

Fundación de la Asociación Argentina de Informática Jurídica.

Durante el desarrollo de las jornadas, se suscribió el acta de fundación de la Asociación Argentina de Informática Jurídica, designándose a los Dres. Ildefonso

Guillermo Clavijo, Roberto G. Alabés y Ulises H. Lugano, a la Dra. Elena Campanella de Rizzi y el señor Roberto Capalbo, redactores de los estatutos de la Asociación.

Resta encomiar el valioso trabajo de personas e instituciones de San Juan que organizaron e hicieron posible concretar la iniciativa de compartir conocimientos y experiencias en tan novedosa disciplina, y agradecer a los destacados especialistas españoles su elevado aporte científico y su generosa disposición para hacer reunir y coordinar los dispersos esfuerzos que se realizaban en nuestro país en la materia.

476 AGENTES DE LA DIRECCION PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REALIZAN UN SEMINARIO DE CAPACITACION E INVESTIGACION REGISTRAL

La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad ha formalizado un convenio con la Universidad Notarial Argentina, fundación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, para que con la intervención directa de sus Institutos de Derecho Registral y de Sistemas e Informática Jurídica Notarial, se dicte un Seminario de Capacitación e Investigación Registral para la dotación de su personal.

Este Seminario está dirigido a atender tanto a los requerimientos de conocimiento sobre Derecho y Técnicas Registrales, como al necesario perfeccionamiento en el manejo de la moderna tecnología de procesamiento electrónico de datos, microfiliación y seguridad documental, con la finalidad de promover el mejoramiento de sus métodos operativos previstos en el Proyecto de Transformación Técnica actualmente en etapa de implementación de acuerdo con los objetivos fijados en el artículo 1º de la Ley 9243.

El temario se desarrollará sobre la base de:

- a) Normas y Prácticas Registrales;
- b) Sistemas y Tecnología de Computación y Microfilmación, y
- c) Sistema Integrado de Administración Registral.

Se fundamenta en un contenido esencialmente técnico-práctico con participación activa del alumnado y la utilización de técnicas grupales y medios audiovisuales.

La diagramación es modular ya que permite que el dictado de cada módulo siga una secuencia diferente en cada grupo, reduciendo de tal forma la cantidad de profesores necesarios.

El cuerpo docente está compuesto por profesionales del Registro de la Propiedad y profesores de la Universidad Notarial Argentina que con su formación universitaria y la especialización sobre la materia aseguran el éxito de su trascendente participación.

La cantidad de agentes que se benefician con esta experiencia inédita en la Provincia de Buenos Aires asciende a 476. Estos deberán asistir obligatoriamente a las clases a los efectos de hacerse acreedores a un régimen especial de becas que el sistema les asigna.

En esta primera etapa el Seminario tendrá una duración de seis meses en dos períodos lectivos, uno de ellos se desarrollará en el último trimestre del corriente año, y el otro comenzará a partir del 1 de marzo de 1983.

El programa incluye los siguientes contenidos:

TEMARIO I; **Módulo H:** 1) Proyecto de Transformación Técnica;

- Módulo A:** 1) Organización y Sistemas;
2) Misiones y Funciones del Registro de la Propiedad;
3) Nociones de Derecho Administrativo.

- Módulo B:** 1) Introducción a las Computadoras;
2) Inhibiciones;
3) Recepción y Prioridades.

- Módulo C:** 1) Microfilmación;
2) S. I. A. R. (Sistema Integrado de Administración Registral).

TEMARIO II; **Módulo D:** 1) Técnicas de Registración;
2) Documentos inscribibles (Inscripción, anotación, notas);
3) Dominio y condominio - Propiedad Horizontal (desde el punto de vista del dominio) - Partes indivisas - Actos transcribibles de dominio.

- Módulo E:** 1) Hipotecas;
2) Servidumbre;
3) Usufructo;
4) Uso y habitación.

- Módulo F:** 1) Ley 14.005 (venta en mensualidades);
2) Ley 14.394 Bien de Familia;
3) Ley 19.724 (Prehorizontalidad);
4) Ley 13.512 (Propiedad Horizontal);
5) Planos.

- Módulo G:** 1) Medidas cautelares (excluyendo la inhibición);
2) Actos Judiciales (Declaratorias de Herederos, Subasta judicial, etc.);
3) Actos administrativos;
4) Publicidad Registral, Certificaciones, Informes, Fotocopias.

Cada uno de los temas ha sido motivo de un desarrollo analítico en pos del objetivo general de lograr la capacitación, perfeccionamiento y actualización del personal de esta Dirección.

El interés demostrado por los agentes y el esmero puesto por los profesionales en el dictado de las clases aseguran, desde el principio, el éxito de la misión que la Dirección de este Registro se ha impuesto.

SISTEMA LIBRO DIARIO DE PRESENTACIONES Y SALIDAS

El Derecho Registral argentino posee características que lo distinguen en el Derecho Comparado.

Entre ellas, la reserva de prioridad de los negocios en gestación.

En consecuencia, ese perfeccionamiento del principio **primus tēpore** se concreta en el principio de rogación, garantizado por la registración de los ingresos de los documentos en el sistema de ordenamiento diario dispuesto por el artículo 40 de la Ley 17.801.

En cumplimiento de esa imposición se diseñó e implantó el sistema de Libro Diario Computarizado, que a continuación se detalla.

1. GENERALIDADES

Como resultado del relevamiento efectuado en el Departamento de Recepción y Prioridades se recabó información sobre los siguientes puntos:

- Estructura formal del Departamento.
- Legislación que regula su funcionamiento.
- Responsables que lo dirigen.
- Ambito físico.
- Dotación del personal.
- Circuito administrativo de la documentación.
- Otros aspectos que permitieron obtener una visión de su organización, funcionamiento y contexto.

Como consecuencia del análisis de la misma se puede diagnosticar la situación del sector según se describe en el siguiente punto.

2. DIAGNOSTICO

- a) El vuelco de Libro Diario se realizaba en forma mecanizada, que demandaba una intensa tarea por parte de su personal;
- b) Los datos de vuelco de cada documento ingresado eran escasos;
- c) Excesiva cantidad de tareas de apoyo para la función específica de ingresos y egresos de la documentación, que producía lentitud en la operación;
- d) Falta de archivos adecuados para la documentación del sector;
- e) Instalaciones edilicias inadecuadas para el desarrollo de las tareas;
- f) Inoperatividad de mecanismos de rápida consulta para establecer la situación de documentación ingresada al Registro;
- g) Controles insuficientes de los datos volcados al Libro Diario;
- h) Sistema Estadístico de movimientos de documentación con falencias e inexactitudes resultado de la operación del sistema;

- i) Lentitud para la obtención del establecimiento de prioridad de la documentación ingresada;
- j) Falta de seguridad e inviolabilidad de los archivos (Libro Diario).

3. DISEÑO DEL NUEVO SISTEMA

Como resultado del diagnóstico de la situación establecido en el punto 2., se efectuaron propuestas de soluciones a los problemas existentes, éstas abarcaron aspectos operativos, económicos y tecnológicos.

Luego de diversos análisis, se arribó a la decisión de optar por el siguiente sistema para el reemplazo del existente, al cual denominaremos de aquí en adelante "Sistema de Libro Diario de Presentaciones y Salidas" (S.L.D.P.S.).

La decisión de optar por el S.L.D.P.S., fue basada fundamentalmente en las siguientes ventajas que otorgará el nuevo sistema diseñado:

- a) Seguridad e inviolabilidad de los archivos resultado del almacenamiento de la información en discos magnéticos;
- b) Seguridad en la operatoria del sistema a través de la identificación de los operadores por sus códigos;
- c) Enriquecimiento informativo, el sistema anterior ingresaba por documento 6 datos identificatorios, este nuevo sistema contempla 27 datos posibles;
- d) Control de la carga de datos por validación de programas de carga;
- e) Consulta rápida y efectiva de la información correspondiente a cada documento;
- f) Rápida y eficaz determinación de la priorización de los documentos ingresados;
- g) Optimización del tratamiento de la documentación devuelta a través de causas y responsables de la misma;
- h) Rapidez de ingreso y egreso en la carga de datos de la documentación a través del proceso computarizado;
- i) Recuperación de la información a través del nuevo sistema estadístico;
- j) Simplificación de los procedimientos administrativos;
- k) Reubicación y capacitación del personal para la operatoria del sistema;
- l) Localización inmediata de la situación de la documentación ingresada al Registro para los usuarios a través de video-terminales para consulta;
- m) Reformas edilicias para la operatividad del sistema y de todas las tareas administrativas de apoyo, que se traducirán a través de un ambiente de trabajo funcional y moderno.

3.1. OBJETIVO DEL NUEVO SISTEMA

Este sistema tiene por finalidad la creación del Libro Diario Computarizado que a través de terminales-video posibilitará para todo acto que se presente a inscribir o anotar su registración de ingreso y egreso, y otros requerimientos, tales como reingreso, rectificaciones y consultas sobre cada acto en particular, atendándose el resguardo legal pertinente.

Asimismo se posibilitará el Listado periódico del Libro Diario y su microfilmación con el objeto de lograr seguridad, fácil acceso a la información histórica de los actos registrados y reducido espacio para su guarda.

3.2. ALCANCE DEL SISTEMA

Se logrará a través del sistema un sustancial aumento en la cantidad y calidad de información referente a cada acto que ingrese. Los métodos de acceso a la información serán rápidos y efectivos en condiciones de normal funcionamiento, se tendrá un alto grado de seguridad que lo brindará el hecho que puedan acceder a la información todos aquellos que se encuentren habilitados y requieran su utilización.

Asimismo, a medida que se liste el Libro Diario y se proceda a su microfilmación, este archivo se incorporará a la colección de archivos microfilmicos.

Cuando por razones ajenas al sistema se produzca una salida del servicio, se continuarán recibiendo asuntos, que luego de restablecido el mismo se ingresarán al Sistema para continuar con su normal servicio.

3.3. OPERACION DEL SISTEMA

La operación del S.L.D.P.S. se llevará a cabo mediante terminales de video e impresión, instaladas en el Departamento de Recepción y Prioridades.

A través de las terminales de video se realizará la operatoria de los programas que constituyen el sistema según se describen en el punto 6.

Asimismo, por las terminales de impresión se listarán en Libro Diario y las consultas de los usuarios.

3.4. PROCESOS

El sistema contempla la operación de varios procesos para la carga, rectificación, consulta e impresión de los datos, en forma interactiva.

Estos procesos comprenden:

- Apertura y cierre del sistema.
- Altas.
- Reingresos.
- Rectificaciones.
- Salidas y devoluciones.
- Consultas.
- Emisión del Libro Diario.

3.4.1. APERTURA Y CIERRE DEL SISTEMA

Este proceso comprende en primer término la apertura por terminales de video del S.L.D.P.S., con el objeto de posibilitar el ingreso a los procesos de carga o consulta.

Asimismo se realizará el cierre de los procesos anteriormente mencionados, con este cierre se atenderá al control computarizado de los números de entrada ingresados diariamente, posibilitando la detección de cargas erróneas.

La seguridad del sistema residirá básicamente en este proceso, el cual posibilitará a través de distintos códigos de operador secretos, ingresar a los procesos que componen el sistema.

3.4.2. ALTAS

Este proceso tiene por finalidad la carga de todo ingreso de títulos, anotaciones marginales, certificados, informes y trámites judiciales.

La diversidad de documentación que ingresa al departamento ha sido sintetizada para la resolución de este proceso, mediante el ingreso por dos pantallas distintas, una de "Altas de Títulos" y la otra "Altas de Certificados e Informes".

Este proceso somete a los datos cargados a una rigurosa validación, reduciendo notablemente la carga errónea de información.

Todos los datos correctamente ingresados por las pantallas y validados por los programas correspondientes, se almacenarán en discos magnéticos como parte del archivo del sistema.

3.4.3. REINGRESOS

Este proceso registrará el ingreso de títulos, anotaciones marginales y títulos judiciales.

El reingreso se hará a través de la pantalla de "Reingreso", validando la existencia del alta correspondiente para posibilitar la carga de reingreso al sistema.

3.4.4. RECTIFICACIONES

A través de este proceso se rectificarán datos erróneamente ingresados al sistema.

La pantalla de "Rectificaciones" posibilitará corregir cualquier dato incorrecto, sometiéndolos a controles de validación similares a los del proceso de altas.

Asimismo, se listarán, a través de terminal de impresión las rectificaciones efectuadas, posibilitando de este modo el control de las mismas.

3.4.5. SALIDAS Y DEVOLUCIONES

Los títulos, anotaciones marginales, trámites, certificados e informes que egresen con inscripción definitiva o sean devueltos, serán registrados en este proceso de Salidas y Devoluciones. Ello se realizará por la pantalla "Salidas y Devoluciones".

Cuando la salida de documentación revista el carácter de devolución se indicará la causa de devolución y el responsable de tal motivo, posibilitando en el futuro criterios uniformes de devolución, y permitiendo analizar, estudiar e instrumentar los medios para disminuir el ingreso de documentación errónea.

3.4.6. CONSULTAS

El proceso de consultas posibilitará a través del rastreo de los datos existentes en el archivo del sistema, consultar cualquier documento ingresado al mismo, aun cuando éste haya salido definitivamente inscripto y transcurrido el tiempo.

Asimismo, posibilitará al usuario tramitante de documentación la ubicación del mismo, determinando el estado (inscripto, devuelto, en trámite) y su ubicación (en el Area, en Técnico Legal, en Departamento Recepción y Prioridades).

La consulta se realizará a través de conjuntos de datos cargados, que determinan opciones de búsqueda, ellas son:

Opción 1

- N° de ventanilla.
- N° de entrada.
- Fecha de entrada.

Opción 2

- N° de ventanilla.
- N° de casillero.
- Fecha desde/hasta.

Los que posibilitarán la localización de documentación y la impresión por terminal de todos los datos existentes en archivo sobre el documento consultado.

3.4.7. EMISION DEL LIBRO DIARIO

Mediante este proceso se imprimirá periódicamente el Libro Diario que reflejará todos los documentos egresados tanto certificaciones como inscripciones definitivas

Este Libro Diario, será microfilmado a medida que se vaya listando las micro-imágenes pasarán a formar parte del archivo microfílmico del Registro de la Propiedad. Por otra parte el listado posibilitará la depuración de información existente en el archivo computarizado del S.L.D.P.S.

NUEVA CARATULA ROGATORIA

Como consecuencia del desarrollo del Sistema de Libro Diario de Recepción y Prioridades se rediseñó la carátula Rogatoria adoptándola a las necesidades específicas de este nuevo sistema, que surgen de optimizar:

- La forma de registración de los datos en el Libro Diario.
- La cantidad y calidad de la información al sistematizarse los datos respectivos (tipo de acto; causa de devolución; etc.).
- La confección e interpretación por parte del usuario, al racionalizar la forma y el contenido y con el agregado de las tablas de Códigos al dorso.

Además de las ventajas señaladas, la información incorporada a la base de datos del Sistema, permitirá la concreción del sistema complementario de estadística y control de producción.

La finalidad de este sistema es brindar información sobre los movimientos de documentación ocurridos en el Registro de la Propiedad, cuantificando los Ingresos, Salidas, Devoluciones y Reingresos, su distribución por sectores. Permitiendo además un tratamiento específico de las Devoluciones en cuanto a la detección de sus causales internas y externas.

Asimismo proveerá información sobre los tiempos de expedición y atraso referidos al procesamiento documental y la situación de cada sector con respecto a los mismos.

Debido a ésto a partir del primero de abril del corriente año se deberá utilizar la nueva carátula rogatoria para presentar la documentación que ingresa al Registro de la Propiedad.

A continuación se explica cómo debe confeccionarse.

A) CONFECCION DE LA CARATULA ROGATORIA

El llenado de la carátula rogatoria por el rogante se deberá realizar según las siguientes instrucciones:

1. CASILLERO: Se indicará la numeración del casillero del profesional o gestionante del acto, en caso de no existir casillero, se dejará el espacio en blanco.
2. AREA: Se consignarán las áreas de registración y/o el departamento de Anotaciones Especiales en que corresponda registrar el acto a inscribir o anotar. Las áreas se señalarán en números romanos, en tanto Anotaciones Especiales se indicará con la sigla A.E.
3. DATOS DEL ACTO: En este rubro se tendrá en cuenta la **cantidad de inmuebles** que correspondan a un mismo **partido** y para un mismo **tipo de acto**.

- 3.1. **Código de Partido:** Se anotará para código de acto el/los códigos de partidos que afecta, según la codificación vigente para la provincia de Buenos Aires.
 - 3.2. **Código de acto:** Se apuntará para cada acto rogado el correspondiente código según la tabla I Código del acto; en el caso en que el mismo no pueda encuadrarse en los códigos convenidos, se indicará el último código de la Tabla. Otros actos notariales. (025).
 - 3.3. **Cantidad de inmuebles:** Se marcará la cantidad de inmuebles afectados por cada partido/acto. Cuando para un mismo se afecte más de un partido, se anotará la cantidad de inmuebles por cada partido.
 - 3.4. **Código de registración:** Se apuntará el mismo número de código según la Tabla 2 Código de registración, correspondiente a la inscripción/ anotación solicitada. Cuando correspondiera más de un código de registración, se indicará el de mayor frecuencia para el acto. **Por ejemplo:** Cuando se deba inscribir 3 inmuebles y 2 de ellos correspondan inscribir Folio Real bien común (1), y el restante Folio Protocolizado bien común (3), se indicará Código de registración = 1 por ser el predominante.
 - 3.5. **Código de trámite:** Se consignará el código de trámite que se solicita, según Tabla 3 Código de trámite.
4. CERTIFICADO DE DOMINIO:
- 4.1. **Número/Partido:** Se anotará el número de entrada del certificado de dominio correspondiente y el código de partido del inmueble.
 - 4.2. **Código de Acto:** Se marcará el código de acto según Tabla 1, para el cual se solicitó la reserva de prioridad o informe según los casos.
 - 4.3. **Fecha:** Se indicará la fecha de entrada del certificado de dominio.
5. DOCUMENTO NOTARIAL:
- 5.1. **Fecha:** Se anotará la fecha de emisión del documento notarial.
 - 5.2. **Número:** Se apuntará el número del documento notarial a inscribir o anotar.
6. FUNCIONARIO AUTORIZANTE:
- 6.1. **Número de registro:** Se marcará el número de registro notarial del escribano interviniente.

- 6.2. **Código de partido:** Se consignará el código de partido correspondiente al registro del escribano interviniente. Cuando el escribano interviniente pertenezca a Capital Federal se señalarán 3 ceros.
- 6.3. **Carné:** Se indicará el número de carné profesional otorgado por el Colegio de Escribanos al funcionario interviniente.
7. **DATOS DEL ANTECEDENTE DOMINIAL:** Se deberán llenar sólo cuando el antecedente dominial se encuentre en folio real.
- 7.1. **Código de partido:** Se anotará el código de partido del inmueble antecedente, según la codificación vigente.
- 7.2. **Matrícula/Unidad funcional:** Se señalará/n la/s matrícula/s y unidad/es funcional/es del antecedente dominial.
8. **FIRMA Y SELLO DEL FUNCIONARIO AUTORIZANTE:** La carátula rogatoria deberá ser firmada y sellada por el funcionario autorizante del acto rogado (o su adscripto o suplente) o quien tuviere interés legítimo en asegurar su estado de derecho, en este último caso su firma deberá estar certificada.

B) INTERPRETACION DE LAS DEVOLUCIONES:

Toda vez que la documentación presentada para inscribir resulte devuelta, se detallará en el interior de la carátula la devolución que se efectúe, para ello se especificará por cada causa de devolución un código con la aclaración correspondiente para cada causa. El código se interpretará según la Tabla 4 de la carátula. Este código formado por 3 dígitos se explicará de la siguiente forma: el primer dígito indicará la clase de devolución, el segundo señalará la acción a rectificar y el tercero establecerá para la acción, el ítem correspondiente a la misma.

Espacio reservado para
sujetar la documentación

R. de la Propiedad

Devolución

Fecha

Calificador

Firma

Sello

Causas

Código

Clase

Acción

Item

Aclaraciones

Causas

Código

Clase

Acción

Item

Aclaraciones

Observaciones

Tabla 1 Código de acto

001	Compraventa
002	Venta de nuda propiedad / Donación / Retroventa / Permuta / División de condominio / Aporte de sociedad / Adjudicación por disolución / Protocolización de subasta judicial.
003	Constitución de hipoteca
004	Cancelación de hipoteca
005	Otros actos relativos a la hipoteca
006	Constitución de Bien de Familia
007	Desafectación de Bien de Familia
008	Otros actos relativos al Bien de Familia
009	Afectación a Prehorizontalidad
010	Desafectación a Prehorizontalidad
011	Otros actos relativos a Prehorizontalidad
012	Afectación a Ley 14.005
013	Desafectación a Ley 14.005
015	Afectación a Propiedad Horizontal
016	Desafectación a Propiedad Horizontal
017	Otros actos relativos a Propiedad Horizontal
018	Usufructo / Uso y Habitación / Servidumbre
019	Cancelación de usufructo, uso y habitación y servidumbre
020	Otros actos relativos al usufructo, uso y habitación y servidumbre
021	Ley 9590, artículo 2
022	Anotaciones Marginales
023	Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios
024	Ulteriores testimonios
025	Otros actos notariales

Tabla 2 Código de registración

- 1.- Folio Real Régimen Común
- 2.- Folio Real Propiedad Horizontal
- 3.- Folio Protocolizado Régimen Común
- 4.- Folio Protocolizado Propiedad Horizontal
- 5.- Conversión Ley 9590 Régimen Común
- 6.- Conversión Ley 9590 Prop. Horizontal

Tabla 3 Código de Trámite

- 1.- SIMPLE
- 2.- URGENTE

Espacio reservado para contribución especial Ley 9243/tasa notarial

Tabla 4 Código de devolución

Clase	Acción	Ítem
Recursos Formales	1.- Aclarar	1.- Folio de seguridad
	2.- Rectificar	2.- Título
	3.- Acompañar	3.- Copia simple título
	4.- Testar	4.- Rogatoria
	5.- Suprimir	5.- Copia simple rogatoria
	6.- Reponer	6.- Declaración Jurada impuesto de sellos
	7.- Rehacer	7.- Certificado N° 1 de catastro
	8.- Visar	8.- Formulario R-036
	9.- Firmar	9.- Departamento de sellos
	0.- Otros	0.- Otros
2.- Sujetos del acto	1.- Aclarar	1.- Nombre y apellido
	2.- Rectificar	2.- Documento de identidad
	3.- Consignar	3.- Estado civil
	4.- Salvar	4.- Representación
	5.- Suprimir	5.- Nombre del cónyuge
	6.- Ratificar	6.- Nombre de los padres
	0.- Otros	7.- Datos divorcio 8.- Nacionalidad y/o fecha de nacimiento. 9.- Domicilio 0.- Otros
3.- Objeto del acto	1.- Aclarar	1.- Ubicación y partido
	2.- Rectificar	2.- Designación según título/plano
	3.- Consignar	3.- Medidas, superficie, linderos
	4.- Salvar	4.- Plano
	5.- Suprimir	5.- Proporción y/o porcentual
	6.- Ratificar	6.- Nomenclatura catastral
	0.- Otros	7.- Partida y/o valuación 8.- Partes comunes 9.- Estado de construcción y/o destino 0.- Otros
4.- Constancias del documento	1.- Aclarar	1.- Certificado/s registrales
	2.- Rectificar	2.- Certificado/s administrativos
	3.- Consignar	3.- Asentimiento conyugal
	4.- Salvar	4.- Antecedente dominial
	5.- Suprimir	5.- Constancias Judiciales
	6.- Ratificar	6.- Monto
	0.- Otros	7.- Modalidad 8.- Firma, sello, registro, partido 9.- Administrador 0.- Otros
5.- Prioridades	1.- Aclarar	1.- Embargo
	2.- Levantar	2.- Inhibición
	3.- Cancelar	3.- Otras medidas cautelares
	4.- Desafectar	4.- Hipotecas
	5.- Suprimir	5.- Otros derechos reales
	6.- Afectar	6.- Ley 14.394
	0.- Otros	7.- Ley 14.005 8.- Ley 19.724 9.- Ley 13.612 0.- Otros

Instrucciones

- 1.- **DATOS DEL ACTO**
Se indicará por cada tipo de acto según Tabla 1, el código de partido y el número de inmuebles afectados.
- 2.- **TIPO DE REGISTRACION**
Se indicará el código de registración según Tabla 2, correspondiente a la inscripción / anotación solicitada.
Cuando se de más de un tipo de registración, se colocará en el de mayor frecuencia.
- 3.- **TIPO DE TRAMITE**
Indicar el código de tipo de trámite según Tabla 3.
- 4.- **CAUSA DE DEVOLUCION**
Se interpretará el código, según tabla 4, de la siguiente forma: el primer dígito establece la clase de devolución, el segundo dígito, la acción a rectificar y el tercer dígito, señala para la acción el ítem correspondiente a la misma. Por ejemplo: el código 4.3.4, indica en "Constancia del documento, consignar el antecedente dominial".

