

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1983 3 (7)

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 10 — 8 de septiembre de 1983.

TEMA: Ingreso de planos para su inscripción al Registro de la Propiedad.

VISTO:

El sistema seguido en la actualidad para la protocolización de planos, y

CONSIDERANDO:

Que en los supuestos de reconstrucción de asientos registrales surgen dificultades derivadas de modificaciones parcelarias, por falta de archivos microfilmados de los planos que sirven de sustento a dichas modificaciones;

Que a los efectos de implementar el archivo microfilmado de planos, resulta indispensable modificar los procedimientos seguidos hasta la fecha;

Que, consecuentemente, se hace necesario el otorgamiento de número y fecha de ingreso de los planos que acceden al Registro de la Propiedad para su protocolización;

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

DISPONE:

Artículo 1º — A partir del 12 de septiembre del corriente año, los planos que accedan al Registro de la Propiedad para su protocolización, deberán ingresar por el Departamento Recepción y Prioridades, otorgándoseles número y fecha.

Artículo 2º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 11 — 13 de septiembre de 1983.

TEMA: Los Departamentos de Registración y Publicidad deberán tomar razón de la inscripción de las Declaratorias de Herederos con la modalidad de tracto abreviado.

VISTO:

Los inconvenientes en cuanto a la integración de la titularidad registral que se crean por la falta de inscripción de Declaratorias de Herederos en favor de quienes enajenan partes indivisas por medio del procedimiento de tracto sucesivo abreviado; y

CONSIDERANDO:

Que nada obsta a la inscripción de Declaratoria de Herederos por vía de la protocolización notarial del documento judicial (artículos 2º y 3º, Ley 17.801);

Que si se solicita la inscripción de la Declaratoria de Herederos en el mismo documento portante de transmisión parcial en el que se utiliza la modalidad del tracto abreviado (artículo 16, Ley 17.801), con la misma se completa la titularidad registral;

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

DISPONE:

Artículo 1º — Cuando ingrese un documento de origen notarial, portante de una transmisión de parte indivisa con la modalidad del "tracto abreviado" y se inste además la inscripción de la Declaratoria de Herederos transcrita en el mismo y debidamente protocolizada, los Departamentos de Registración y Publicidad deberán tomar razón de la misma, también respecto a los herederos declarados, integrando en un mismo acto la totalidad de la titularidad registral.

Artículo 2º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 12 — 7 de octubre de 1983.

TEMA: Ampliación de la nómina de constitución de derechos reales en la conversión a la técnica de Folio Real.

VISTO:

Lo establecido en el artículo 1º de la Ley 9590, y

CONSIDERANDO:

Que la participación del notario en la confección de matrículas instaurada por la Ley 9590, ha dado excelentes resultados en la conversión a la técnica de Folio Real;

Que la nómina de actos que originan conversión, es pasible de ser ampliada, siempre que las condiciones operativas del Registro de la Propiedad lo permitan;

Que esta Dirección Provincial, entiende que se han dado las condiciones que posibilitan la ampliación de esa nómina, incorporando la constitución de derechos reales de USUFRUCTO, USO y HABITACION, a los actos que originan conversión;

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

DISPONE:

Artículo 1º — A partir del 31 de octubre de 1983, se incorporan la constitución de derechos reales de USUFRUCTO, USO y HABITACION, en la nómina de actos jurídicos notariales que originan conversión a la técnica de Folio Real, según el régimen del artículo 1º de la Ley 9590.

Artículo 2º — El notario interviniente retendrá el testimonio original del título de propiedad, a los efectos de correlacionar marginalmente la nueva inscripción otorgada al mismo, por efecto de la conversión de acuerdo a Ley 9590, sin perjuicio de la anotación prevista en el artículo 9º, Cap. IV, Deberes del Notario, Ley 9020.

Artículo 3º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 13 — 7 de octubre de 1983.

TEMA: **Exención de Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de Servicio a ventas de unidades de dominio del Banco Hipotecario Nacional.**

VISTO:

Lo establecido en la Ley 9775, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1º del mencionado texto legal declara exentos de Impuesto de Sellos y Tasas Retributivas de Servicio, a documentos y contratos referentes a la venta de unidades de dominio del Banco Hipotecario Nacional, destinadas a vivienda única, familiar y de ocupación permanente;

Que, asimismo establece la exención con respecto a distintos actos relativos a operaciones de crédito con dicha Institución siempre que se refieran a este tipo de viviendas;

Que, cuando no se cumplan los recaudos fijados, establece que la exención sólo alcanzará al Impuesto de Sellos y en la parte correspondiente a la institución bancaria;

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

DISPONE:

Artículo 1º — Quedan exentos del pago de Tasas Registrales, los documentos referentes a ventas de unidades de dominio del Banco Hipotecario Nacional, destinadas a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, como asimismo la constitución, ampliación, renovación, inscripción o cancelación de operaciones de crédito celebradas con dicha Institución, siempre que comprendan ese tipo de viviendas.

Artículo 2º — Los notarios autorizantes de escrituras relacionadas con operaciones sobre "vivienda única, familiar y de ocupación permanente", donde el Banco Hipotecario Nacional sea parte, deberán dejar constancia en los certificados requeridos para el acto de que se trate, esa circunstancia.

Artículo 3º — De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 14 — 14 de noviembre de 1983.

TEMA: Inscripción de documentos con tracto sucesivo abreviado.

VISTO:

Lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley 17.801, y

CONSIDERANDO:

Que el lapso de vigencia de esa norma ha permitido ponderar, mediante experiencia concreta, su utilidad de ahorro de trámites, tiempo y costos al evitar registraciones de carácter transitorio.

Que está demostrado que la modalidad abreviada del tracto sucesivo no se opone al normal desarrollo de la labor de los Registros, ni afecta la perfecta continuidad y encadenamiento de las titularidades, tanto en sede registral como en la extraregstral.

Que, además de los supuestos indicados en los distintos incisos del mencionado artículo 16, la antes señalada experiencia advierte otros que indudablemente ampliarán los beneficios del ventajoso mecanismo, tales como actos de constitución de hipotecas, anticresis, usufructo o habitación en los supuestos de los incisos b) y c) de la norma, cancelaciones de hipotecas constituidas a favor del causante o de su cónyuge, anotaciones preventivas dispuestas en juicios seguidos contra herederos, actos dispositivos de bienes gananciales después de la disolución de la sociedad conyugal por divorcio, disposición por parte del titular resultante de usucapión.

Que la tacha de incrementar la clandestinidad de los negocios así instrumentados y generar anarquía en la materia, no tiene serio asidero, por cuanto las mismas

críticas podrían realizarse con respecto a los supuestos hasta ahora autorizados, lo que está desvirtuado por la experiencia de aplicación del sistema.

Que el régimen del artículo 16 constituye una modalidad del tracto sucesivo, y no una excepción al mismo.

Que desde hace tiempo, una muy calificada doctrina viene sosteniendo el carácter enunciativo y no taxativo de los casos indicados en el artículo 16 (Ruiz de Erenchun, Alberto F., y Palmiero, Andrés, **El tracto abreviado y la propiedad horizontal** en Aportes del Instituto de Derecho Registral, tomo VII, página 17; Martínez Magadan, Carlos; Belmonte, Eduardo D. y Villanueva, Antonio M., **Aspectos y derivaciones del principio de tracto sucesivo abreviado**, publicación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires como aporte a la XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad realizada en Paraná, Entre Ríos en junio de 1975) y muy especialmente en tal sentido merece destacarse la opinión de uno de los autores de la Ley Nacional de Registros (Falbo, Miguel Norberto, **Doctrina General del Tracto Sucesivo en el Derecho Inmobiliario Registral Argentino**, Revista Notarial Nº 854).

Que muy recientemente, el mismo criterio se desprende de las ponencias presentadas en la XXV Jornada Notarial Bonaerense realizada en Mar del Plata (7 al 10 de septiembre del corriente año) y de las conclusiones de tan importante encuentro.

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

DISPONE:

Artículo 1º — Son inscribibles todos los documentos en los que se utilice la modalidad del tracto sucesivo abreviado que cumplimenten los recaudos impuestos en el principio general explícito en el último párrafo del artículo 16 de la Ley 17.801, para lo que se considerará enunciativa y no taxativa la enumeración contenida en dicha norma.

Artículo 2º — De forma.

ORDEN DE SERVICIO 6 — 14 de noviembre de 1983.

TEMA: Complementaria de la D.T.R. 14/83.

VISTO:

La Disposición Técnico Registral 14/83, y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario fijar las pautas para la toma de razón de documentos portantes de adquisiciones por vía de prescripción;

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

ORDENA:

Artículo 1º — Para la toma de razón de documentos portantes de adquisiciones de inmuebles por vía de usucapión, las Areas de Registración tendrán a su cargo la verificación de los siguientes recaudos de calificación notarial:

- a) Que la sentencia declarando adquirido el dominio, se encuentre firme y ordenada su inscripción a favor del nuevo titular o titulares;
- b) Que se hayan cumplimentado los aportes que requieren las leyes impositivas y arancelarias, con respecto a honorarios profesionales;
- c) Que se encuentre decretada la cancelación del asiento registral que consta en cabeza del titular o titulares registrales, oportunamente demandados.

Artículo 2º — De forma.

ORDEN DE SERVICIO 7 — 29 de noviembre de 1983.

TEMA: Eliminación de notas en el despacho de Certificados e Informes.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que a la fecha se encuentra concluida la tarea de estructuración del Archivo Computarizado de Hipotecas del Régimen de Folio Protocolizado, en los Departamentos de Registración, Areas II y VI y habilitado para su consulta:

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

ORDENA:

Artículo 1º — A partir del día 1 de diciembre de 1983, los Departamentos de Registración y Publicidad Areas II y VI, deberán eliminar la nota que en los despachos de Certificados e Informes establecía "Se previene que por haberse rehecho la minuta de dominio con fecha / / y no contar este Registro con ficheros sobre deudores hipotecarios, no es posible determinar si existen hipotecas anteriores a la fecha indicada".

Artículo 2º — Para los supuestos que se deba certificar con respecto a asientos de hipotecas deteriorados o faltantes, deberá consultarse el Archivo Computarizado de Hipotecas habilitado en el Departamento Anotaciones Especiales.

Artículo 3º — De forma.

ORDEN DE SERVICIO 8 — 6 de diciembre de 1983.

TEMA: Presuntas alteraciones detectadas en Certificaciones.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que se han detectado solicitudes de certificación de anotaciones personales, con modificaciones en alguno de sus datos identificatorios, creándose dudas con respecto a la determinación del sujeto;

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

ORDENA:

Artículo 1º — En los supuestos en que el Departamento Anotaciones Especiales Computarizado y Microfilmación detectare solicitudes de Certificación de Anotaciones Personales con presuntas alteraciones en alguno de sus datos identificatorios, induciendo a publicidad errónea, deberá comunicar al Juzgado Notarial, tal circunstancia.

Artículo 2º — De forma.

XX REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD

Se llevó a cabo en la ciudad de San Luis entre los días 20 y 23 de septiembre de 1983.

Contó con la participación de destacadas figuras del Derecho Registral y con autoridades de todos los Registros Inmuebles del país.

Durante su transcurso se trataron los siguientes temas:

1. Bien de Familia:

- 1.1. Formas de constitución. Requisitos.
- 1.2. Aplicación de las normas de la Ley 17.801, artículos 8º, 9º, 18, 23 y 25.
- 1.3. Modificación parcelaria de inmuebles afectados: Anexión y unificación.

2. Principio de Prioridad:

- 2.1. Reserva de prioridad del certificado en la afectación a la Ley 13.512 (Reg. de Copr. y Adm.). Efectos.

2.2. Reserva de prioridad del certificado en protocolización de subasta pública.

2.3. Reserva de prioridad y medida de no innovar.

3. Ley 21.172:

3.1. Supuestos comprendidos o excluidos.

3.2. Requisitos de control registral.

4. Jerarquización Técnica y Administrativa del Registrador.

5. Adquisición de Inmuebles por los Padres para sus Hijos:

5.1. Representación legal.

5.2. Gestión, estipulación.

5.3. Donación y aceptación por el padre.

6. Mesa Redonda:

6.1. Consignación del documento de identidad en títulos y solicitudes. Partición extrajudicial por instrumento privado adjudicatorio de nuda propiedad y usufructo.

6.2. Tratamiento registral de embargo sobre bien a nombre de tercero. Gestión de negocios y estipulación: Caducidad de la anotación de boletos de la Ley 14.005.

6.3. Refinanciación de deudas en la Ley 22.687. Cesión de derechos hereditarios. Embargo de derechos hereditarios, personas que no gozan de la libre disposición de sus bienes. Remanentes parcelarios. Reconstrucción de folios.

6.4. Indisponibilidad de bienes de la Ley 22.591.

A continuación hacemos mención a los trabajos presentados en el congreso por este Registro de la Propiedad.

LEY 14.005 — PLAZO DE CADUCIDAD

Este tema fue objeto de estudio en la XVIII Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en el año 1981.

No obstante ello, ha merecido nuevamente la atención en la XX Reunión de Directores celebrada en la provincia de San Luis.

Indudablemente que el aspecto más importante por la repercusión social que provoca, es el referente a los plazos de caducidad de la anotación de los boletos de compraventa sujetos al régimen de la Ley 14.005.

Existe en efecto un vacío legislativo al respecto pese al tiempo transcurrido de la vigencia de aquélla y que por diversas circunstancias no se ha llenado para regularizar situaciones jurídicas de larga data, que no sólo ocasionan perjuicio a los directamente interesados, sino que producen una verdadera traba en la circulación del mercado inmobiliario.

Los doctores Etelvina Edith Canesse y Ricardo Fernández, profesionales del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, han abordado el tema en cuestión.

El análisis se efectúa considerando el problema de la necesaria caducidad no aisladamente, sino —como sostienen— en concomitancia con otras medidas que signifiquen contemplar fundamentalmente a los “sectores de menores recursos”, es decir a aquellos adquirentes de inmuebles sujetos a la Ley 14.005, que en virtud del tiempo transcurrido deban soportar grandes erogaciones para lograr la titularidad de dominio.

Concretamente se propugna —en consideración a esos postulados— que:

- a) El plazo de caducidad no debe ser inferior a 10 años, lo cual sería compatible con lo previsto en el artículo 3999 del Código Civil, con lo que se lograría la uniformidad en el ámbito nacional;
- b) En el orden local la reducción de los costos para facilitar la obtención de la titulación, analizándose desde luego las distintas situaciones.

En este sentido se considera menester: La reducción de honorarios, exención impositiva, condonación de multas y economía procedimental.

SUSTITUCION DEL “TERCERO” EN LA ESTIPULACION RESPECTO DE LA RELACION REAL QUE ORIGINA

Fueron autores de este tema la Escribana Falocco, Estela María y Doctora Figliomeni, Susana Beatriz.

Este interesante aporte, toca un tema casi no tratado por los distintos autores dedicados al quehacer registral. En apretada síntesis, hacen el distingo entre la estipulación a favor de terceros de otras instituciones del Derecho Civil, tal como la gestión de negocios, el mandato, que ubican dentro de la teoría de la representación, sea indirecta o directa. Destacan en consecuencia, que la estipulación se diferencia en la gestión, en tanto que el gestor es un mero intermediario, y el estipulante actúa en nombre propio. El gestor obra con idea de representar al dueño del negocio (*dominus*). En la estipulación, el estipulante tiene el derecho de renovar antes de la aceptación; en

tanto que el gestor carece de ese derecho, antes o después de la ratificación. El estipulante no debe, a diferencia del gestor, rendir cuentas.

Seguidamente marcan el concepto de estipulación e indican que ello se presenta cada vez que los contratantes convienen que la prestación resultante quede constituida en cabeza de otro, desviándola así de su titularidad normal, y ubican su fuente legislativa en el artículo 504 del Código Civil.

Los autores creen que un caso típico se da en el Dominio Fiduciario, en los términos del artículo 2262 del Código Civil.

Seguidamente afirman que si el estipulante es soberano de revocar el beneficio, como consecuencia lógica de ello, puede sustituir el beneficiario. Tal sustitución deberá realizarse antes de la aceptación y efectuarse en el marco de las formalidades exigidas para la adquisición del dominio.

Como conclusión afirman que desde el ámbito registral, la cuestión deberá zanjarse de la siguiente manera: Presentado el documento para su inscripción, portante de adquisición del inmueble para un tercero; corresponderá inscribir como consecuencia de la calificación del dominio fiduciario del adquirente (estipulante) e individualización del beneficiario o tercero.

Esta registración no implica indisponibilidad alguna por parte del estipulante sobre el bien objeto de la transacción, puesto que si posteriormente transmite el dominio, dicha transmisión trae aparejada la REVOCACION tácita del beneficiario.

Y para los supuestos de revocación y sustitución del tercero, caso en que al Registro de la Propiedad ingresara un documento portante de requisitos formales inherentes a la estipulación originaria, deberá también publicitarse adecuadamente a los efectos del trato registral, que en el primer caso producirá la consolidación del dominio en cabeza del estipulante y en el segundo caso determinará el beneficiario sustituyente del publicitado en el dominio respectivo, quien deberá aceptar a fin de perfeccionar el derecho real.

CESION DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS

Con relación al Tema 6º de la Mesa Redonda, "Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios", propuesto para su análisis por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, distintos miembros del cuerpo asesor de esta Repartición presentaron sendos trabajos, los que en esencia, en orden seguido, se comentarán.

El Dr. Alberto Maceroni en su trabajo titulado: "Cesión de acciones y derechos hereditarios", efectúa en primera instancia, el análisis de la institución, en cuanto a su conformación jurídica y caracteres.

En orden seguido, aproxima el contrato **sub examine** en su implicancia registral, llevándonos a dilucidar el momento en que el instrumento portante del acto puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Para ello, parte de la admisión de su anotación, vinculándola con la inscripción de la pertinente declaratoria de herederos.

Luego, esboza una síntesis de las principales corrientes de opinión vertidas en atención a la oportunidad de inscripción de la cesión, remarcando como mayoritaria la posición de quienes sustentan que la comunidad hereditaria subsiste aun después de inscripta la declaratoria de herederos y hasta la partición de los bienes que constituyen la masa indivisa del acervo hereditario, siendo en consecuencia, la inscripción de la declaratoria de herederos, la exteriorización de la comunidad indivisa (por ende, se deja abierto el camino para anotar una cesión de acciones y derechos hereditarios hasta la partición aun después de inscripta la declaratoria de herederos).

No obstante ello, se enrola el autor de la corriente doctrinaria que indica que la inscripción de la declaratoria de herederos transforma la comunidad hereditaria ideal en la materialización de los bienes, dominio o condominio en su caso, consecuentemente exige escritura de compra una vez inscripta la declaratoria de herederos, no dando lugar a instrumentación de cesión.

En instancia final, el Dr. Maceroni fija los límites de la facultad calificadora con relación a los documentos portadores de cesiones y derechos hereditarios y los determina a través del examen de las formalidades extrínsecas y la compatibilización entre la toma de razón y la figura jurídica todo en pleno ejercicio de lo pautado con la Ley 17.801.

En lo atinente al mismo tema, las Dras. García y Carides y la Notaria Canesse, presentaron un trabajo titulado "Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios - Oportunidad de su Otorgamiento".

Comienzan por analizar la naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria estableciendo analogías y diferencias con el instituto de la copropiedad.

Denotar la división en doctrina y jurisprudencia en dos posiciones contrapuestas, sosteniendo unos, que la indivisión de la herencia perdura hasta la partición, mientras que otros señalan que la indivisión concluye con la inscripción de la declaratoria de herederos e importa la constitución de condominio, siendo la corriente mayoritaria la que se inclina por la primera posición.

No obstante posición en contrario, evidenciada en los Registros de Capital Federal y Provincia de Buenos Aires, se remarca que en la práctica judicial y registral, la registración de la declaratoria de herederos confiere titulación suficiente que habilita a los herederos a disponer a título de venta, permuta, o donación y consecuentemente, determina el límite temporal que cierra la posibilidad de ceder acciones y derechos.

Como corolario y a fin de no entorpecer el tráfico negocial, siempre en atención de interpretación temática controvertida consideran la viabilidad de anotación de ce-

siones de acciones y derechos hereditarios, aun cuando sean posteriores a la registraci3n de la declaratoria de herederos, siempre que exista una expresa orden judicial.

Expuestos que fueron los trabajos preindicados por sus respectivos autores se abri3 el debate del punto en examen, arribando todos a una conclusi3n concordante con los mismos.