REVISTA REGISTRAL

Revista Registral

AÑO 3 NUMERO 7

Oficina 13 - Segundo piso

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RP
MINISTERIO DE ECONOMIA

Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

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

Nº Reg. Propiedad Intelectual 130.014

SUMARIO

Sumario Temático

Pág.

Introducción 9

Apuntes de Jurisprudencia 11

Actualización Doctrinaria 17

Cuestiones Registrales 33

Legislación Registral 39

Informaciones 53

Sumario Analítico

Pág.

Introducción 9

Apuntes de Jurisprudencia

Exigencia de certificado de inhibición previo a escritura de aceptación de compra 13

Actualización Doctrinaria

XXV Jornada Notarial Bonaerense 19
La sobreelevación en la Propiedad Horizontal 19
Tracto abreviado modalidad de Tracto Sucesivo 22
Partición y adjudicación de los bienes de la sociedad conyugal disuelta por escritura pública 24
Cesión de boleto de compraventa 28
Prevención dominial de oficio 30

Cuestiones Registrales

Requisitos formales para la solicitud de prórroga 35
Registración de restricciones voluntarias. Efectos. Inoponibilidad 36
Registración de dominio menos pleno 37
Constitución de hipoteca en sede judicial 37

Legislación Registral

Disposición Técnico Registral 10 41
Disposición Técnico Registral 11 42
Disposición Técnico Registral 12 42
Disposición Técnico Registral 13 43

Pág.

Disposición Técnico Registral 14 44
Orden de Servicio 6 45
Orden de Servicio 7 46
Orden de Servicio 8 47
XX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad 47
Ley 14.005. Plazo de caducidad 48
Sustitución del "Tercero" en la estipulación respecto de la relación real que origina 49
Cesión de acciones y derechos hereditarios 50

Informaciones

Incorporación de nuevos Partidos al régimen del artículo 2º de la Ley 9590 56
Primer Seminario de Informática Jurídica 56
Visitas al Registro 58
Nueva edición de Revista Registral 58

Autoridades

Doctor ALEJANDRO ARMENDARIZ
Gobernador de la Provincia de Buenos Aires

Arquitecta ELVA B. de ROULET
Vicegobernador de la Provincia de Buenos Aires

Ingeniero ROBERTO TOMASINI
Ministro de Economía

Doctor HECTOR N. MASE
Subsecretario de Hacienda

Doctor ALBERTO J. CALDERA
Director Registro de la Propiedad

Doctor ULISES H. LUGANO
Director Técnico

Escribano EFRAIN C. PASCUA
Director Servicios Registrales

Introducción

ESTIMADO LECTOR:

Cuando este número de **Revista Registral** llegue a sus manos, el país tendrá en marcha la concresión de la esperanza.

Nuevamente la República de pie, merced a la voluntad de un pueblo indomable, se constituye en garantía cierta de realización ciudadana, brindando el marco indispensable de libertad, justicia y honestidad.

Como en un sueño cervantino, del facto emerge la democracia, con ella las posibilidades de SER. Pareciera como alucinantemente necesario sobrellevar el aprobio, para revalorizar una forma de vida connatural al hombre y su dignidad humana. Hoy la Argentina experimenta el fenómeno.

Sumarse a la tarea de la reconstrucción moral y material es un derecho; y un compromiso para quienes, respetando los ideales de nuestros mayores, garantizaremos el futuro de nuestros hijos. Así pensamos y así lo haremos.

Apuntes de Jurisprudencia

EXIGENCIA DE CERTIFICADO DE INHIBICION PREVIO A ESCRITURA DE ACEPTACION DE COMPRA

Con motivo de rogación de toma de razón definitiva de escritura de aceptación de compra, sin observancia de petición previa de certificado de inhibición se ha dictado la Resolución Contencioso Registral 57/83, por la cual, se denegó el pedido incoado, en atención a los argumentos que en orden seguido se explicitan;

En efecto, se parte de la base normativa del artículo 23 de la Ley 17.801, por el que se exige a todo escribano o funcionario público autorizante de documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles la certificación expedida a tal efecto por la Dirección de Registro en la que se consigna el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas, indicándose en los documentos que se otorguen el número, fecha y datos que resulten de tal certificación.

Ante plasmario articulado deviene imprescindible en cuanto a la validez del acto escriturario portante de las mutaciones señaladas con referencia a los derechos reales sobre los inmuebles, la oportuna expedición del certificado de inhibición, en atinencia a dilucidación del estado jurídico de las personas.

Como vemos, la ley registral nacional preindicada incluye a los actos modificatorios de los derechos reales; los que entre otros, se ven aplicados en caso de mediación de alteraciones de la titularidad dominial.

Como es obvio, en el caso **sub examine,** tal alteración se infiere por la aceptación de compra pues, se traslada la titularidad registral del gestor de negocios al aceptante.

Consecuentemente, ante el deber jurídico preindicado, es pasible tal documental de la pertinente observación hasta la debida aplicación de la Disposición Técnico Registral 10/82 en el sentido de la permisión de salvar la omisión mediante petición de informe de dominio y rogatoria complementaria a la escritura de aceptación que motivarán la pertinente anotación marginal en el asiento registral que resulte de la inscripción definitiva de la documental.

A efectos aclaratorios se transcribe seguidamente la Resolución Contencioso Registral 57/83.

La Plata, ...

VISTO:

Estas actuaciones Expediente Nº ....., en las que se presenta el escribano ....., titular del Registro Nº ..... de ..... solicitando la toma de razón definitiva de la escritura Nº ..... del ..... de ..... por él autorizada y,

CONSIDERANDO:

Que el título obrante a fs. ..... ingresó a este Registro el ...../...../..... bajo el Nº ....., oportunidad en que fue observado por no haberse dejado constancia del certificado de inhibición utilizado para el acto a inscribir;

Que el escribano autorizante se agravia por entender que en caso de "aceptación" de una compra, realizada anteriormente por un gestor de negocios, no corresponde requerir los certificados de ley;

Que conforme lo dispone el artículo 23 de la Ley 17.801, requieren certificación como condición esencial para su otorgamiento los documentos que transmitan, constituyan, modifiquen o cedan derechos reales sobre inmuebles;

Que toda alteración de la titularidad implica una modificación del derecho;

Que dicha alteración se produce por la aceptación, que implica un traslado de la titularidad al aceptante y, consecuentemente, para otorgar la escritura respectiva, es necesario, como presupuesto del acto, la certificación con reserva de prioridad expedida con el alcance de los artículos 23 y 25 de la Ley 17.801;

Que en el caso es de aplicación lo normado en la Disposición Técnico Registral 10/82;

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

RESUELVE:

Artículo 1º — No hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura número ..... del ..../..../...., autorizada por el notario ...., por las razones expuestas en los considerandos que anteceden.

Artículo 2º — Otorgar prórroga por 180 días a partir del vencimiento de la protección que luce la documental obrante.

Artículo 3º — Insértese en el bibliorato correspondiente como Resolución Contencioso Registral y regístrese. Cumplido, pase al Departamento Registraciones y Publicidad Area ....., para proceder de acuerdo a lo ordenado en el artículo 2º y

vuelva para notificar a parte interesada personalmente o por cédula. Posteriormente gírense al Departamento Recepción y Prioridades, para desglosar a parte interesada la documental bajo constancia de estilo y transcurrido el término del artículo 45 del Decreto Ley 11.643/63, vuelva para su archivo.

Actualización Doctrinaria

XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE (Mar del Plata 1983)

Este esperado encuentro, cuya jerarquía se ha transformado en clásica costumbre, se vio realzado por la importancia de los temas considerados y la calidad de los trabajos presentados. Los interesantes debates suscitados en las Comisiones, fueron seguidos con singular interés por la concurrencia; que tuvo así la oportunidad de observar la elaboración de ponencias, luego receptadas en los distintos despachos.

Resulta dable destacar la recepción que obtuvo el aporte de la Delegación La Plata del Colegio de Escribanos que, sobre "Cesión de Boleto de Compraventa", fue merecedor del premio "ACCESIT" con el que se distingue al mejor trabajo de Delegación. Dicha distinción, otorgada por la Comisión de Trabajos de la Jornada, cuyo discurrimiento se concretó en el acto de clausura celebrado el día 10 de septiembre ppdo., premia valiosa contribución al esclarecimiento de una cuestión que merece la atención preferente de los especialistas. La misma, luego de algunas precisiones terminológicas sobre el carácter del Contrato de Compraventa, del Boleto y su Cesión, aborda el tema de la necesidad del consentimiento conyugal en la cesión del boleto y analiza los requisitos de los llamados "boletos registrales", con detallada mención de las normas registrales. Además, se contemplan los aspectos impositivos, conformando un panorama amplio del boleto como causa de gravamen, tanto en su aspecto estrictamente formal como en cuanto reflejo de una operación económica sometida a tributación.

Por último, señalamos que han sido coautores del trabajo mencionado los Dres. Carlos Enrique Bisso; Alberto Maceroni y el Escribano Eduardo Ramón Ferrer; todos ellos integrantes del plantel profesional del Departamento Técnico Legal de este Registro de la Propiedad, y redactores de esta **Revista Registral**, circunstancia que nos provoca un indisimulable orgullo.

A continuación, en la convicción de brindar un servicio que será apreciado por nuestros lectores, se transcriben las conclusiones de la Jornada Notarial que se vinculan más íntimamente con el quehacer registral.

TEMA I: **La sobreelevación en la Propiedad Horizontal.**
Desafectación y modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

VISTO:

Que está conteste la doctrina en aceptar que la norma que le da operatividad jurídica a la sobreelevación se contiene en el artículo 7º de la Ley 13.512.

Que este dispositivo legal no resuelve todos los conflictos y derivaciones a que da lugar la sobreelevación.

Por lo tanto, siendo necesario normar y reglamentar la sobreelevación, esta XXV Jornada Notarial Bonaerense somete a este plenario las siguientes recomendaciones:

1. **Concepto.**

Sobreelevación es la construcción de nuevas unidades funcionales sobre un edificio existente y afectado al régimen horizontal.

El concepto sobreelevación es comprensivo de los supuestos de subedificación y de construcciones en forma lateral al edificio afectado al Régimen de la Propiedad Horizontal.

2. **Despacho mayoritario sobre la naturaleza jurídica del derecho a sobreelevar.**

De conformidad con la doctrina predominante, el principio de la libertad de contratación del artículo 1197, el número clauso del artículo 2502 y la prohibición del derecho real de superficie del artículo 2614 del Código Civil, queda consagrada la naturaleza personal del derecho a sobreelevar, regulable a través de las normas que disponen sobre las relaciones jurídicas creditorias.

2.1. **Despacho minoritario sobre la naturaleza jurídica del derecho a sobreelevar.**

En el caso de la PH dicha facultad accesoria a los bienes comunes pertenece a todos los titulares de las unidades funcionales. Conforme nuestro régimen legal vigente el ejercicio de dicha facultad, por unanimidad, puede ser concedida a uno de los titulares de unidades funcionales existentes o a un tercero. En el primer supuesto el autorizado vería ampliada las facultades que le otorga su derecho de PH. Si el titular del derecho a sobreelevar es un tercero, esta facultad no constituye un derecho real sino personal o autónomo que lo autoriza a construir sobre un inmueble ajeno prescribiendo en consecuencia, si no se ha ejercido en el plazo de 10 años.

3. **Forma y Sujetos.**

El derecho a sobreelevar en un edificio construido y afectado al régimen horizontal debe resultar del reglamento de copropiedad de administración originaria o por una modificación posterior del mismo obtenida por unanimidad de los copropietarios.

La autorización puede ser conferida a titulares de unidades privativas o a un tercero. Es de buena técnica notarial a los efectos publicitarios, la transcripción o mención de la o las cláusulas de las que resulta esa facultad, en los instrumentos públicos de constitución, modificación o transferencia de derechos reales.

4. **Modo de adquisición de las unidades funcionales resultantes.**

Una vez finalizada la construcción y efectuados los trámites administrativos, debe ser modificado el reglamento de copropiedad y administración incorporando las nuevas unidades resultantes al régimen horizontal.

La reserva o la concesión es el título causal necesario para que el sujeto titular de la reserva o el concesionario, adquieran la propiedad de las unidades privativas incorporadas por sobreelevación. El modo quedará cumplido con la tradición que se verifique a favor de los sujetos activos de la reserva o de la concesión con más el otorgamiento del instrumento público de enajenación.

5. **Inscripción.**

Conforme resulta del propio régimen horizontal, las modificaciones al reglamento de copropiedad y administración deben ser inscriptas en el Registro de la Propiedad, el que deberá informar, en todos los casos y en las certificaciones que expida, sobre la registración de dichas modificaciones.

6. **Asentimiento Conyugal.**

En los supuestos de concesión del derecho a sobreelevar, será necesario cumplimentar lo dispuesto por el artículo 1277 del Código Civil.

7. **Transmisibilidad.**

El derecho a sobreelevar, dentro de las regulaciones a las que se subordine su ejercicio, es transmisible a título singular o universal.

8. **Forma instrumental de la cesión del derecho a sobreelevar.**

Conforme lo dispuesto por el artículo 1184, incisos 9) y 10) del CC, la forma instrumental será la escritura pública, rigiendo en su caso el artículo 1185 del mismo cuerpo legal.

9. **Redistribución de proporciones.**

La distribución de proporciones en el condominio que debe efectuarse al incorporar nuevas unidades privativas al régimen horizontal, no constituye una de las transferencias de partes comunes en forma separada de dichas unidades privativas a las que acceden, las que por otra parte están vedadas por el artículo 3º de la Ley 13.512. Dicho condominio es un derecho funcional y necesario, al que no se le puede aplicar la normativa del condominio clásico.

10. **Regulaciones contractuales del derecho a sobreelevar.**

Al instrumentar la autorización es recomendable regular los derechos y obligaciones de las partes emergentes de las mismas.

Sin que la enumeración se deba considerar formulada con carácter taxativo aquélla debería prever: Determinación de las características técnicas de la futura construcción; irrevocabilidad de la autorización; volumen útil edificable; destino de

las unidades resultantes; contratación de seguro por riesgo; obligaciones laborales y previsionales; gastos de fuerza motriz; gas y provisión de agua; expensas comunes; gastos por modificación de planos y reglamento; modificación de las proporciones en el condominio; participación de las indemnizaciones en caso de destrucción del edificio; poderes irrevocables para la modificación de los planos de obra, mensura y subdivisión, así como del reglamento de copropiedad y administración; intervención en las asambleas; etc.

TEMA II: **Tracto abreviado modalidad de tracto sucesivo.**

VISTO:

Los artículos 2505 del Código Civil, 15, 16 y 23 de la Ley 17.801; y

CONSIDERANDO:

1º) Que la norma general es la del tracto sucesivo, como mecanismo técnico según el cual se conectan en forma cronológica los sucesivos titulares de dominio y de los demás derechos registrados, de forma que este enlace no tenga interrupciones y permita reflejar la realidad jurídica presente.

2º) Que el tracto abreviado no constituye una excepción al tracto sucesivo, sino una modalidad del mismo, ya que éste se cumple siempre a partir del último titular inscripto.

3º) Que la exigencia del artículo 23 de la Ley 17.801, en cuanto requiere tener a la vista el título inscripto en el Registro de la Propiedad, para autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, no se refiere al título inscripto "de quien disponga de su derecho" —que no surge del texto de la ley— sino al instrumento anotado a nombre del último titular registrado.

4º) Que una correcta interpretación del artículo 16 de la Ley 17.801, es considerar que en el mismo se encuentra reflejado el principio general del tracto sucesivo abreviado, y por consiguiente la enumeración en él contenida es meramente ejemplificativa.

5º) Por tanto el artículo 16 de la ley registral permite aplicar la mecánica del tracto sucesivo abreviado a otras hipótesis análogas, en razón de la enunciación genérica que formula la norma y del principio axiológico que la inspira. Con la salvedad planteada por las delegaciones de San Martín, Morón y Mar del Plata, quienes si bien aceptan la ampliación de los supuestos de tracto abreviado establecidos en el artículo 16 de la Ley 17.801, entienden que esta ampliación debe darse sólo dentro del marco de las sucesiones **mortis causa** (incisos a), b) y c) del artículo 16) y de las escrituras simultáneas (inciso d) del artículo 16).

6º) Que ante la problemática que genera la posición de los Registros de la Propiedad Inmueble en su interpretación del artículo 16 de la ley registral, no tomando razón de actos que no estén mencionados en los incisos de dicha norma, se hace necesario para el desarrollo de la actividad notarial, en beneficio de los requirentes, una modalidad que sin entrar en colisión con disposición legal alguna, posibilite la efectivización de actos o negocios jurídicos en forma simultánea.

7º) Que el inciso d) del artículo 16 de la ley registral exige para su aplicación que los actos simultáneos se refieran a negocios jurídicos, y siendo la declaratoria de herederos un acto jurídico, la utilización del instituto del tracto abreviado, no resulta posible.

8º) Que en la búsqueda de una solución a la problemática indicada, se llegó a la idea de concretar un documento autónomo de transcripción y protocolización de actuaciones judiciales inherentes a bienes inmuebles, que en modo alguno lesiona normas legales y/o registrales vigentes, dado que está expresamente contenido en los artículos 2º y 3º de la Ley 17.801.

9º) Que a través de este procedimento el notariado encuentra la posibilidad no sólo de inscribir la declaratoria de herederos, y simultáneamente la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, sino también la posibilidad de confeccionar un instrumento idóneo para inscribir sentencias de usucapión, cancelación de derechos reales, levantamiento de embargos, etcétera, con su consecuente y natural posibilidad de otorgar conjuntamente otros actos o negocios jurídicos simultáneos.

LA XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE —

DECLARA:

Primero:

a) El tracto abreviado no es una excepción, sino una modalidad del tracto sucesivo, ya que distintos momentos del tráfico jurídico son inscriptos o anotados mediante la realización de un solo asiento, sin que por ello se vulnere la exigencia del tracto, que nunca llega a perder su esencial característica de sucesividad;

b) Los artículos 15, 16 y 23 de la Ley 17.801 deben interpretarse en una armónica interrelación, entendiendo que la exigencia de tener a la vista el título inscripto se refiere al del último titular registral;

c) El artículo 16 de la ley registral, contiene en principio general del tracto sucesivo abrebiado, y la enunciación que formula no es taxativa;

d) Por tanto, el artículo 16 de la Ley 17.801, permite resolver por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado, otras hipótesis comprendidas en el principio conceptual que nutre a dicho artículo.

Segundo:

Que el documento autónomo que instrumenta la transcripción y protocolización de las actuaciones judiciales inherentes a bienes inmuebles, es el medio idóneo para inscribir el acto o negocio jurídico en él expresado, posibilitándose además —de esta manera— la instrumentación simultánea de otros actos y/o negocios jurídicos.

TEMA III: **Partición y adjudicación de los bienes de la sociedad conyugal disuelta, por Escritura Pública, sin necesidad de homologación judicial.**

I — CONVENIOS PREVIOS A LA SENTENCIA DE DIVORCIO.

Despacho A.

CONSIDERANDO:

La sociedad conyugal es un "estatuto legal, forzoso, imperativo e inmutable", desde la celebración del matrimonio (artículo 1261 del Código Civil) y hasta su disolución (artículo 1299 del Código Civil), les está vedado a los cónyuges toda modificación del mismo. Este es el principio en nuestro derecho y no otro.

Toda norma que se oponga a este principio debe hacerlo en forma expresa. Ante los artículos 1218, 1219 y concordantes del Código Civil que declaran de ningún valor y fulminan de nulidad toda convención entre los esposos, como toda renuncia del uno que resulte a favor del otro o del derecho a los gananciales de la sociedad conyugal, la norma procesal del artículo 67 bis, 3er. apartado de la Ley 2393, no tiene posibilidad de aplicación.

La excepción establecida por Ley 17.711 en el nuevo texto del artículo 1306 del Código Civil, no puede modificar el principio mencionado en el primer párrafo de este considerando e incluso no se puede supeditar la validez de los convenios anticipados (proyectos) a la condición suspensiva de la obtención de una sentencia de divorcio, pues en el divorcio remedio se trataría de una condición puramente potestativa prohibida por el artículo 542 del mismo cuerpo legal, ya que dependería de la voluntad de cualquiera de los cónyuges continuar o no con el juicio de divorcio, siendo además en todos los supuestos una condición prohibida por el inciso 4º) del artículo 531 del Código Civil.

La práctica jurisprudencial que sostiene la validez de los acuerdos de liquidación y partición de la sociedad conyugal antes de la sentencia de divorcio, habiendo culminado con el plenario del 24 de diciembre de 1982 de las Cámaras Civiles de la Capital Federal es criticable en cuanto a su fundamentación y enunciación, y lo que es más grave es contra **legem**, pues existe un solo camino para dejar sin efecto normas de la jerarquía de las mencionadas y es el establecido en los artículos 2º y 3º de la Ley 340 sancionatoria del Código Civil.

PONENCIAS:

1. Les está prohibido a los cónyuges realizar convenios de disolución de la sociedad conyugal.

2. No son válidos los convenios sobre partición de la sociedad conyugal celebrados antes de la sentencia de divorcio, aunque fueren posteriores a la notificación de la demanda o a la presentación conjunta.

3. Los jueces pueden tener en cuenta las entregas de bienes efectuadas antes de la sentencia de divorcio, en virtud del hecho mismo ya producido de la entrega.

4. Son válidos los reconocimientos que los esposos hacen del carácter de los bienes antes de la sentencia de divorcio, los mismos constituyen una prueba preconstituida que puede hacerse valer al momento de la partición (artículo 727 C.C.). Los bienes son propios o gananciales no porque los cónyuges les impongan ese carácter, sino porque se lo otorga la ley (artículos 1263, 1271, 1272 y conds. del Código Civil). Estas declaraciones se pueden efectuar durante el juicio de divorcio antes o después de la sentencia e incluso durante la plena vigencia de la sociedad conyugal. Con esta declaración los cónyuges adecúan su conducta al régimen legal forzoso, imperativo e inmutable de nuestro ordenamiento jurídico.

Votaron las delegaciones de: Bahía Blanca, Junín, La Plata, Lomas de Zamora, Mar del Plata, Mercedes, Morón, Necochea, Nueve de Julio, San Isidro, San Martín y Tandil.

Despacho B.

CONSIDERANDO:

a) Que las reformas introducidas por la Ley 17.711 han provocado dos innovaciones fundamentales en el tema que nos ocupa: 1º) Se estableció que la sentencia de divorcio produce **ipso iure** la disolución de la sociedad conyugal con efecto al día de la notificación de la demanda (artículo 1306); y 2º) Se incorporó el inédito régimen legislativo de divorcio por presentación conjunta;

b) Que la práctica tribunalicia indica que en la mayoría de los divorcios por el artículo 67 bis, se acompaña al escrito de presentación conjunta el convenio de partición de los bienes;

c) Que el orden público no está vulnerado por estos convenios, pues su eficacia depende de la sentencia de divorcio;

d) Que además de los fundamentos legales existe una profusa jurisprudencia que declara válidos los convenios privados de partición y adjudicación de bienes de la sociedad conyugal, celebrados por los cónyuges durante la sustanciación del divorcio;

e) Que las Cámaras Nacionales Civiles en pleno Dic. 24/12/82, resolvió que "son válidos los convenios de separación de bienes en los juicios de divorcio por presentación conjunta formulados con anterioridad a la sentencia";

f) Que siendo válidos, basta que en la sentencia del Juez se limite a homologarlos.

RESUELVE:

Son válidos los convenios privados de partición de bienes de la sociedad conyugal, celebrados durante la sustanciación del divorcio quedando supeditada su eficacia a la sentencia definitiva.

Votaron las delegaciones de: Azul, Dolores y Pergamino.

II — PARTICION. CONTRATACION ENTRE CONYUGES. RECONCILIACION.

CONSIDERANDO:

a) Que decretado el divorcio cesa el orden público y renace en plenitud la autonomía de la voluntad entre los cónyuges divorciados. Desde entonces tienen capacidad para establecer las pautas de liquidación del acervo conyugal y partir el mismo del modo que desearen;

b) Que de la doctrina de los artículos 1262, 1788, 2698, 1184 inc. 2), y 3462 del C. C. resulta la posiblidad de convenir libremente las adjudicaciones y de efectuar la partición por escritura pública sin necesidad de homologación judicial, lo que fue finalmente receptado por la D.T.R. 4/83 del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires;

c) Que no hace a la esencia de la partición en esta materia, la adjudicación igualitaria en el artículo 1315 del C. C. que es de aplicación solamente en ausencia de convención al respecto;

d) Que dentro de esta libertad, los copartícipes pueden convenir compensaciones accesorias, sin que éstas desnaturalicen la esencia partitiva del acto en tanto exista distribución de bienes entre aquéllos. Por lo tanto el tratamiento fiscal se regirá conforme a estos principios;

e) Que asimismo debe observarse lo prescripto por el artículo 3465 del C. C.; sin perjuicio de que con respecto a menores emancipados, la reforma de Ley 17.711 ha modificado sustancialmente los alcances del inciso 1º) del mencionado artículo con referencia a la indivisión postcomunitaria;

f) Que conforme a la recomendación de la XVIII Jornada Notarial Argentina del año 1980, además de las razones axiológicas, derivadas de las consecuencias de la extinción de la sociedad conyugal, la contratación entre cónyuges divorciados sobre el acervo postcomunitario tiene por objeto principal finalizar con el estado de indivisión, por lo que no han de aplicársele las prohibiciones genéricas al respecto; resultando de otro modo una restricción excesiva y sin mayor justificación;

g) Que el artículo 71 de la Ley 2393 se refiere a los efectos personales de la reconciliación, pero no rigen para regular los efectos patrimoniales.

PONENCIAS:

1. La participación entre cónyuges divorciados se rigen por iguales principios y participa de los mismos caracteres de toda partición.

2. Los cónyuges son libres de efectuar la partición en forma íntegra o parcial, definitiva o provisional, desmembrando el dominio de las cosas, o en la forma que lo juzguen conveniente.

3. Pueden convenir la adjudicación de lotes desiguales con o sin compensación por la diferencia de valores.

4. La compensación, sea con dinero, derechos o cosas propias, cualquiera sea la magnitud de la diferencia, no altera la naturaleza y esencia de la partición, ni sus efectos.

5. La adjudicación de la totalidad de los bienes a uno de los cónyuges, compensándose o no su valor, no constituye una partición sino un contrato de cesión, compraventa, permuta, donación, etc., sin perjuicio de sus efectos declarativos en los supuestos onerosos (artículo 2696).

6. No debe variar el tratamiento fiscal de la partición por existencia de compensaciones accesorias a la misma, cualquiera sea la naturaleza de su objeto, y cualquiera sea su magnitud, sin perjuicio de la tributación como acto traslativo a título oneroso del bien compensado.

7. La adjudicación de la totalidad de los bienes a uno de los cónyuges debe tributar como una compraventa, permuta, donación, etc., conforme a la naturaleza y contenido del acto.

8. Los menores emancipados tienen capacidad para partir privadamente los bienes que integran la indivisión postcomunitaria, pero no para compensar diferencias con bienes recibidos a título gratuito.

9. Son válidos los contratos de compraventa, permuta y donación celebrados entre cónyuges divorciados.

10. No es aconsejable la cesión de los derechos de la indivisión postcomunitaria hacia terceros, recomendándose en su lugar la celebración de partición parcial y acto dispositivo en forma simultánea y sucesiva.

11. La reconciliación pura y simple no supone el restablecimiento del régimen matrimonial patrimonial, siendo necesaria su instrumentación por escritura pública o acuerdo homologado judicialmente, debidamente registrado (doctrina del artículo 1304 del Código Civil).

TEMA IV: **Cesión de boleto de compraventa.**

Despacho:

VISTO:

La falta de regulación normativa específica y la significación económica y social que la cesión del boleto de compraventa habitualmente reviste; y

CONSIDERANDO:

Que a casi diez años de las XVIII JORNADAS NOTARIALES BONAERENSES celebradas en Tandil en 1974, no obstante lo allí propuesto, la situación permanece prácticamente invariable.

Que en la práctica negocial se observan a diario serias deficiencias en la formalización de tales actos por falta de asesoramiento profesional suficiente a las partes intervinientes.

Que deben extremarse los recaudos necesarios para que dentro de las normas positivas aplicables los diferentes intereses en juego encuentren protección adecuada.

Que la cesión de la posición contractual presupone la existencia de un contrato de compraventa que permanece inmutable, que al transmitir las relaciones contractuales configura una situación jurídica trilateral.

Que respecto del cesionario su interés es asegurar la existencia y regularidad de los derechos que adquiere y la oponibilidad de la cesión a terceros interesados.

Que dicho interés no ha encontrado en la práctica adecuada protección en las distintas leyes que sobre registración de boletos se han dictado, las que por el contrario han producido un resultado inverso al deseado.

Que atento el carácter esencialmente transferible de los boletos de compraventa sin el consentimiento, y aun con la oposición del vendedor originario, debe asegurársele a éste la individualización del definitivo comprador a quien deberá transferir el inmueble para cumplir con su obligación.

Que el interés de los terceros acreedores del cedente encuentra efectiva protección en la necesidad de la notificación por acto público al vendedor originario, o su aceptación auténtica, para que la cesión les resulte oponible; y

Que especial atención debe prestarse al interés familiar eventualmente comprometido, toda vez que no siendo los derechos que constituyen el objeto de la cesión del boleto de compraventa de aquellos "cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria", no es de aplicación la exigencia del artículo 1277 del Código Civil.

LA XXV JORNADA NOTARIAL BONAERENSE —

RESUELVE:

1º) **Reiterar:**

Lo resuelto por las XVIII Jornadas Notariales Bonaerenses en cuanto a la creciente necesidad de intervención del notario, como profesional de derecho, en el asesoramiento e instrumentación de este tipo de actos.

2º) **Declarar:**

Que las cesiones de boletos de compraventa inmobiliaria deben ser hechas por escrito, sin otro requisito formal, siendo aconsejable que en la estructuración y redacción de los documentos que instrumenten estos actos, se establezca con precisión la relación del tracto obligacional entre los distintos sujetos que toman parte en la relación triangular, como así también el objeto de cada una de las operaciones relacionadas en el documento a efectos de clarificar la legitimación sustancial del disponente.

Que la notificación al deudor cedido es imprescindible a efectos de asegurar el derecho del cesionario, toda vez que mientras no se haya verificado la misma por acto público, o por aceptación auténtica, del deudor cedido, la cesión no estará perfeccionada respecto de terceros; o sea que la notificación al deudor cedido tiene un triple fundamento:

a) Respecto de su persona, que sepa a quién debe transferir el inmueble;

b) Respecto de terceros determina su oponibilidad a los mismos; y

c) En cuanto al cesionario, le asegura la prevalencia de su derecho respecto de terceros interesados.

Que no siendo los derechos que constituyen el objeto de la cesión del boleto de compraventa inmobiliaria de aquellos "cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria", no es de aplicación la exigencia del artículo 1277 del Código Civil.

Que por el contrario cuando la registración ha sido "impuesta en forma obligatoria" por leyes especiales, debe observarse el cumplimiento del asentimiento conyugal con independencia de la efectiva registración o no del acto de que se trate.

Que no es exigible tener a la vista el informe de anotaciones personales por el vendedor originario y el cedente, como así tampoco informe sobre el estado de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa cedido, toda vez que no existe norma alguna que así lo imponga.

Que sin perjuicio de lo precedentemente expresado, habida cuenta de la significación económica y social que revisten estos actos, por lo menos de similar cuando no mayor trascendencia que otros para los cuales sí se exige el cumplimiento de dichos requisitos, y más aún cuando ellos pasan en sede notarial por la seguridad y certeza que ello presupone, es conveniente la obtención del asentimiento conyugal y la acreditación de la no existencia de inhibiciones respecto del titular del dominio y el cedente, como asimismo de la situación del dominio del inmueble.

Que dada la complejidad que involucran estos actos resulta conveniente la intervención notarial a los efectos de asegurar una correcta interpretación, aplicación y cumplimiento de las diversas obligaciones fiscales.

3º) **Propiciar:**

La implementación de una adecuada legislación, con intervención de los colegios profesionales interesados, que regule en su conjunto la contratación inmobiliaria.

En lo inmediato, la derogación de las normas que imponen la registración de los boletos de compraventa inmobiliaria.

La modificación de la redacción del artículo 1277 del Código Civil precisando sus alcances.

PREVENCION DOMINIAL DE OFICIO

En el diario trajinar registral, reglado y desenvuelto en especial marco legal, pero no por ello exento de una mutabilidad propia de toda especialidad que ahonda permanentemente sus posibilidades de perfeccionamiento, ineludible e imprescindible para responder a una realidad socio-económica a la que debe servir eficazmente; se suscitan situaciones de la más diversa naturaleza. Una de ellas la constituye el anoticiamiento, por parte del Registrador de acciones u omisiones, efectivas o potenciales, que vulneran el derecho de terceros a través de intencionada discordancia entre las realidades registrales y extrarregistrales, cuya adecuación deviene en primordial objetivo de todo Registro que se precie de tal.

Resultan extremadamente variadas las formas en que pueden manifestarse tales irregularidades; así como las circunstancias en que el Registrador toma conocimiento de ellas. Generalmente estas últimas se producen por medio de denuncias presentadas ante el Registro por terceros afectados, aunque en ciertos casos es el mismo Registrador quien detecta la anomalía en el curso de procesamiento de documental que le origina, o que deviene de ella. Son múltiples las causas que motivan tales casos de ilegitimidad de documental; inexistencia del acto cuya registración se pretende, etc. Todos ellos configuran —prima facie— actos de naturaleza ilícita, es decir, delitos penalmente tipificados en el Título XII, Capítulo III del Código Penal, bajo la común denominación de "Falsificación de Documentos en General".

Frente al conocimiento que el Registrador toma de alguna de las circunstancias indicadas, y posteriormente a la verificación a través de las constancias registrales de la razonabilidad de su producción, éste debe decidir el curso de la acción, atenta su calidad de funcionario público, esto es, agente público. El deber de lealtad al orden constitucional (jurídico-político) impone al funcionario una obligación, jurídica y moral,

de fidelidad a la Constitución y a las leyes que en su virtud integran el ordenamiento jurídico positivo. Se trata de un deber general implícito.

No caben dudas acerca de su obligación de actuar, conforme lo normado en el artículo 73 del Código de Procedimiento Penal de la Provincia de Buenos Aires. "Toda autoridad o todo empleado público que, en ejercicio de sus funciones, adquiera el conocimiento de la perpetración de un delito que dé nacimiento a la acción pública, estará obligado a denunciarlo a la autoridad competente. En caso de no hacerlo, incurrirá en las responsabilidades establecidas en el Código Penal" (Art. 277 del Código Penal).

Pero el funcionario o empleado público mencionado en el artículo 73 **ut supra** sólo tiene obligación de denunciar aquellos hechos delictivos que tengan relación con las funciones que desempeña, entendiéndose que se hace referencia a los delitos de acción pública.

Sentada entonces su **obligación** de actuar, debemos considerar su alcance.

En principio su accionar ha de traducirse en la formalización de la pertinente denuncia penal (artículo 73 C.P.P.), ante la autoridad judicial o policial (artículo 70 C.P.P.); pero ¿qué actividad deberá desarrollar para evitar la ulterior producción de consecuencias dañosas derivadas del ilícito en cuestión? He aquí el interrogante que motorizó la realización de este aporte. Por ende, nos adentramos a continuación en un terreno poco transitado doctrinaria y jurisprudencialmente y quizás, por ello, apasionante para quienes compartimos la preocupación por normar esta faceta del Registrador, no ortodoxa en cuanto a la naturaleza de su función, pero cuyo protagonismo es ineludible.

En efecto, sobreabundante resulta decir que toda documental ingresada para su registración ha de relacionarse con bienes de naturaleza registrable —decimos así, pues este trabajo es válido para todo tipo de registros—, es decir, con los asientos dominiales correspondientes. Establecida la irregularidad, cabe suponer la inminente perpetración de un delito debiendo concluirse en la necesidad de la intervención del funcionario público para prevenir las consecuencias dañosas del mismo.

El Registro de la Propiedad desde tiempo atrás ha adoptado el criterio de bloquear el dominio en cuestión, impidiendo toda información, certificación o procesamiento de documentación a que él se refiere. Dicha medida, de carácter netamente adminsitrativa, se apoya para su legalidad en las atribuciones conferidas a la Dirección del Registro por el Decreto 5479/65 (artículo 44), teniendo por objeto la inmovilización del dominio hasta tanto la autoridad judicial interviniente adopte las medidas cautelares pertinentes.

Materia opinable resulta la competencia registral para aplicar medidas de esa índole, circunstancia que legitima la oportunidad de este comentario. El criterio en nuestro Registro es acertado, en tanto evita el ahondamiento de las consecuencias del delito de carácter irreparable; así como la mutabilidad de hecho o/y de derecho, que conspira contra la dilucidación judicial de la cuestión.

Cabe señalar que, prevenido el dominio, se formaliza de inmediato la consecuente denuncia ante el fuero penal; quedando, a partir de ese momento, la prevención sujeta a ratificación de la autoridad judicial.

La medida administrativa comentada, si bien es pacífica en su recepción en cuanto a los valores que tiende proteger, no lo es en cuanto a la competencia de la autoridad que la aplica, así como en su instrumentación (durabilidad, plazo de vigencia, etcétera); acerca de esta última debe remarcarse la existencia de una zona gris que va desde el momento que se previene administrativamente el dominio, hasta la ratificación de la medida por la justicia; ocupado por indispensables trámites de naturaleza presumarial que deben realizarse para la correcta formulación de la denuncia.

Por ello, el tema en cuestión, ha originado estudios tendientes a reglamentar la aplicación bajo unidad de criterio.

Entendemos, sin embargo, que el mismo reclama su tratamiento a través de la ley registral; evitando así que el Registrador, en ausencia de norma superior expresa, busque reglar su propia conducta.

Se trata, en síntesis, de la consideración de un tema que hace a la prevención de consecuencias delictuales —del delito—, clausurando en lo posible las fisuras fácticas y normativas por las que las mismas se escabullen. Por paradoja, la criminalidad va en aumento con el acrecentamiento de la riqueza y no de la pobreza; los estudios realizados en el campo del Derecho Penal acerca de la incidencia de la realidad socioeconómica en la proliferación de los delitos económicos, demuestran que el aumento de los mismos corre paralelo, casi como un subproducto del desarrollo.

Por ello ha podido decir un sociólogo concurrente al Congreso de Kioto, así relata el diario **La Nación** —comentario publicado el 25 de mayo de 1974, bajo el título "Desarrollo económico y delincuencia"— que "... el progreso económico e inclusive la expansión incrementa la delincuencia, del mismo modo que aumentó la la contaminación del aire y el agua".

Cuestiones Registrales

PRIMER CASO:

¿Qué requisitos formales son necesarios para la solicitud de prórroga?

De conformidad a lo reglado en el artículo 9º, inciso b) de la Ley nacional 17.801, si por efecto de la calificación el Registro observa un documento presentado para su registración, y los efectos de que adoleciere fueran subsanables, lo anotará PROVISIONALMENTE por el plazo de CIENTO OCHENTO DIAS, contando desde la fecha de su presentación, y prorrogables por períodos determinados, a petición fundada del requirente.

De lo dicho se desprende:

1) Que se trate de una inscripción provisoria, esto es con reserva de prioridad, fácilmente transformable en definitiva ante la subsanación de los defectos observados en la calificación. No procede la prórroga de una inscripción condicionada, ya que ésta es definitiva.

2) La inscripción provisoria se cuenta desde la fecha de presentación del documento y no desde la toma de razón de la misma.

3) El plazo de 180 días que se otorga originariamente a un documento observable, deberá contarse por aplicación del artículo 23 del Código Civil, esto es desde la media noche en que termina el día de su presentación (artículo 24, Código Civil).

4) La petición o solicitud de prórroga deberá formularse por escrito antes del vencimiento del plazo e ingresarse por Departamento Recepción y Prioridades (Sector Expedientes) para su consideración y otorgamiento.

5) La solicitud, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 6º de la Ley 17.801, deberá ser hecha: a) Por el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. En este último caso deberá creditar que actúan por derecho propio o justificar su interés personal; juicio de la Dirección y autenticar su firma por escribano público. En todos los casos, en la solicitud de prórroga deberá fijarse un domicilio en la ciudad capital de la Provincia.

6) La petición deberá ser fundada. La prórroga sólo podrá ser concedida si se invocan motivos valederos, nítidamente expuestos, analizándose la presentación con carácter restrictivo. El plazo solicitado, al igual que el acordado, en ningún caso podrá ser mayor que el de la inscripción provisional.

7) Si ya se hubiera otorgado una prórroga, para conceder una nueva, deberán extremarse los análisis de los motivos por la que se solicita, debiéndose rechazar si ellos son imputables a falta de diligencia del peticionante. Debe interpretarse que es una situación de excepción, por lo que no debe mantenerse un período prolongado a la inscripción provisoria.

8) La solicitud de prórroga deberá estar dirigida al asiento de presentación, por lo que su mención deberá ser completa, con indicación de fecha y número de entrada. Las sucesivas prórrogas se peticionarán con advertencia de la anterior. Si no se acompaña el Instrumento se hará constar la data del documento involucrado y, si es de origen notarial, además el número de escritura.

9) Si los ciento ochenta días de la inscripción provisional vencen en día inhábil, la solicitud de prórroga debe presentarse el día hábil inmediatamente anterior al de su vencimiento.

10) Los 180 días de la inscripción provisoria, o los que correspondan a una prórroga concedida, se cuentan en forma corrida (contínua) desde la media noche en que comienzan y hasta la media noche en que fenecen. La inscripción provisoria es un plazo de caducidad, por lo que decae por el mero transcurso del tiempo, no siendo preciso al respecto, practicar un nuevo asiento de extinción.

11) La prórroga de la inscripción provisional deberá publicitarse sobre el asiento de dominio, por lo que es imprescindible su mención en el escrito de solicitud de la misma. La falta de observancia de cualquiera de los recaudos examinados, motivará el rechazo **in limine** de la solicitud, por lo que deberá efectuarse una nueva petición sin considerarse la fecha de la anterior; y sujeta a las prioridades que correspondieren según los plazos.

SEGUNDO CASO:

Efectos que produce la registración de restricciones o inhibiciones voluntarias.

Inoponibilidad.

Si bien la registración de las restricciones voluntarias y la registración de inhibiciones voluntarias (según recaigan sobre determinados bienes o sobre la generalidad de los bienes de una persona), está prevista por la Disposición 4 de fecha 28 de julio de 1967, en los artículos 1º al 7º; cabe aplicar a las mismas el criterio sostenido para el dictado de la Disposición 7 de fecha 16 de octubre de 1969 (Fianza).

Es decir, tanto la fianza como la restricción o la inhibición voluntaria confieren derechos típicamente contractuales de naturaleza personal, no contemplado por ende en la indicación taxativa del artículo 2503 del Código Civil o en leyes especiales.

En virtud de lo expuesto, y de lo que resulta del artículo 2º de la Ley 17.801, no es materia registrable, ni la restricción ni la inhibición voluntaria, ya que no son medidas precautorias ni tampoco derechos reales inmobiliarios.

Respecto del tratamiento que deberá darse toda vez que se ruegue la inscripción de documentos en los que se modifique, grave o transmita el dominio sobre inmuebles, y existieron anotadas restricciones y no hubieran sido canceladas, deberá procederse a la toma de razón de la documentación no obstante tales asientos, ya que las mismas no obstan a la inscripción definitiva del título.

TERCER CASO:

Registración del dominio menos pleno o imperfecto

El asunto planteado nos lleva a los supuestos de dominio revocable o fiduciario.

Algunos autores encuentran que en los supuestos de adquisición de inmuebles para terceros (estipulación a favor de terceros), en donde se supone la existencia de una convención, produciría en el ámbito de los derechos reales un derecho fiduciario en los términos del artículo 2662 del Código Civil.

El fideicomiso, es una figura singular en la cual se nos presenta una trilogía a saber: Vendedor o fiduciante; comprador o estipulante y tercero o fideicomisario, que al insertarse en la relación real provoca una nueva modalidad en el dominio.

En el ámbito del Derecho Registral, y en el supuesto de inscripción de documentos que contengan tales convenciones, el asiento deberá confeccionarse consignando nítidamente con absoluta precisión las características esenciales a que se encuentran condicionados o subordinados los derechos, de tal manera que el cumplimiento de las cláusulas, condiciones o plazos condicionantes, puedan ser reflejados en un nuevo asiento por la registración de su documento portante.

CUARTO CASO:

¿Puede válidamente constituirse la hipoteca en sede judicial sin observarse la forma notarial para su formalización?

La cuestión debe ser examinada a la luz de lo preceptuado en los artículos 3128 y 1184 inciso 1º) del Código Civil.

Breves consideraciones:

La hipoteca es un contrato FORMAL, es decir que debe observarse en su constitución las formas que la ley prescribe (artículo 3115). NO HAY OTRA HIPOTECA QUE LA CONVENCIONAL.

Dentro del sistema impuesto por nuestro Código Civil, la hipoteca ante todo debe ser formalizada en **Escritura Pública.** Se refiere la ley a las escrituras públicas otorgadas por Escribanos Públicos o por funcionarios autorizados para hacer sus veces en determinados casos: los Jueces de Paz o Cónsules en el extranjero.

Pero el artículo 3128 parte primera que comentamos, nos dice además que la hipoteca puede ser constituida por DOCUMENTOS QUE REUNAN ESTAS DOS CONDICIONES: 1) Servir de título al dominio o derecho real, 2) Ser expedidos por autoridad competente. Esta última parte del artículo que citamos tuvo incidencia hasta la sanción de la Ley Reglamentaria de la Escribanía General de Gobierno, en el orden nacional, dado que después de su sanción, la disposición que estudiamos ha perdido todo interés práctico. Ocurría que muchos actos jurídicos que ingresaban al Estado se otorgaban por simples resoluciones dictadas en los respectivos expedientes administrativos, como las concesiones de ferrocarriles, títulos de tierras públicas, etc., y en consecuencia si reunían las dos condiciones enunciadas más arriba, parecía lógico considerarlas suficientes para la constitución de hipotecas relacionadas con esos mismos actos.

La escritura pública exigida por la ley para su constitución es exigida **ad solemnitatem,** por eso es que dice el artículo: ... sólo puede ser constituida por escritura pública ...

De ahí que si la hipoteca se formaliza sin respetarse la forma exigida por la ley, ella será nula, careciendo de existencia legal.

El hecho que la ley determine que no hay otra hipoteca que la CONVENCIONAL, nos impone aceptar que para la constitución de la hipoteca se exige el concurso del deudor y del acreedor, y éste debe aceptarla en la misma escritura de su constitución o posteriormente.

Ahora bien, el hecho de la aceptación por parte del acreedor, no le quita el carácter de contrato UNILATERAL que posee la hipoteca, dado que el único que queda obligado es el deudor.

Tampoco debe aceptarse la opinión de que la hipoteca judicial debe asimilarse al embargo voluntario, dado que ambas tesituras son impropias. La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Rosario, 1970) se expresó en el sentido de que el embargo voluntario no tiene acogimiento en la legislación registral vigente, ni debe existir más embargo que el compulsivo y de carácter judicial.

En derecho procesal sólo se admite la voluntariedad del embargo cuando éste tiene carácter sustitutivo y el deudor lo ofrece sobre determinado bien para liberar otra cosa de su patrimonio de un embargo preexistente.

Legislación Registral

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 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 transcripta 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: **Excensión 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 extraregistral.

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, excención 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 incline 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 viavilidad de anotación de ce-

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

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

Informaciones

REVISTA REGISTRAL cumplió dos años de vida. En su primer número decíamos: "...si esta contribución modesta sirve al mejoramiento del servicio registral en función de dinámica interrelación entre administración y administrados, sentiremos austeramente la satisfacción del deber cumplido; para ello estas páginas estarán abiertas permanentemente a la recepción de las críticas y sugerencias que merezcan de sus lectores, que desde ya comprometen nuestra gratitud".

Hoy, con invalorable experiencia acumulada, con espacio ganado en la consideración de aquellos destinatarios del esfuerzo, podemos afirmar se ha logrado en lo esencial el modesto objetivo.

En un campo como el registral, donde conviven publicaciones de elevado nivel técnico y científico de la especialidad, que este aporte haya obtenido la receptividad que exhibe, no abona la vanidad de quienes somos sus responsables, sino el compromiso de bregar por su perfeccionamiento.

A partir de este número, los capítulos referentes a "Información Legislativa" y "Normas Registrales" se suprimen, dando origen al de "LEGISLACION REGISTRAL". De este modo se engloba toda la normativa atinente al quehacer de la especialidad, dotando a la publicación de mayor metodización práctica y agilidad. Es el primer cambio en su diagramación, demostrativo de su joven adultez.

Por el apoyo brindado en estos primeros veinticuatro meses de existencia, y su prolongación en lo futuro, a los estimados lectores:

MUCHAS GRACIAS.

INCORPORACION DE NUEVOS PARTIDOS AL REGIMEN DEL ARTICULO 2º DE LA LEY 9590

Por Disposición Técnico Registral 8 del 2/8/83, cuyo texto completo se publica en la sección "LEGISLACION REGISTRAL" de este número, se ha incorporado al régimen previsto en el artículo 2º de la Ley 9590 los partidos de La Plata, Berisso, Coronel Brandsen, Ensenada, Magdalena y Roque Pérez.

En los considerandos se destaca la conveniencia de dicha incorporación en atención a los resultados logrados desde la puesta en vigencia de la ley.

Han sido escogidos los partidos señalados, previo estudio integral de la situación socio-económica del área total que incluye a los mismos y en atención a la vinculación operacional en las tareas registrales de conversión.

Cabe destacar al efecto dos limitaciones que regirán en esta oportunidad:

a) En cuanto al plazo: Hasta el 30/12/83;

b) En cuanto al número de inmuebles: Hasta 20.000.

Asimismo y como en ocasiones anteriores, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad ha brindado una vez más asesoramiento en las respectivas delegaciones del Colegio de Escribanos.

PRIMER SEMINARIO DE INFORMATICA JURIDICA

Tuvo lugar en nuestra ciudad entre los días 12 al 16 de septiembre, en el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, el Primer Seminario de Informática Jurídica, organizado en forma conjunta por el Instituto de Sistemas e Informática Notarial de la Universidad Notarial Argentina, la Asociación Argentina de Informática Jurídica filial Provincia de Buenos Aires y el Centro Regional para la Enseñanza de la Informática (CREI) de España.

En el acto inaugural, al que asistieron autoridades y representantes de organismos relacionados con el quehacer jurídico de la Provincia, hicieron uso de la palabra el Director del Instituto de Sistemas e Informática Notarial de la Universidad Notarial Argentina, Dr. Ulises Horacio Lugano, el Presidente de la Asociación Argentina de Informática Jurídica filial Provincia de Buenos Aires, Dr. Roberto Guillermo Alabes, y el Director del CREI, Profesor Ingeniero Benito Roldán Casañé.

El Seminario se desarrolló durante la semana, en quince conferencias a cargo de distinguidos profesores argentinos y extranjeros, entre ellos los disertantes españoles designados por el CREI, Lic. Miguel Solano Gadea y Profesor Dr. Miguel López-Muñiz Goñi, y el representante chileno Eduardo Hajna Rifo con la activa participación de 130 asistentes.

La ceremonia de clausura se realizó en el salón del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, con la disertación a cargo del Sr. Rector de la Universidad Notarial Argentina, Prof. Dr. Tomás Diego Bernard, a quien agradeció sus conceptos el Director del CREI, Prof. Roldán Casañé.

Entre los temas que merecieron la mayor atención de los asistentes se destacó la experiencia lograda por la Dirección de Informática Judicial en la Cámara Civil de la ciudad de Buenos Aires y la incorporación de un ordenador para la asignación de nuevas causas. Fueron así explicados los problemas del fuero en lo que hace a la mencionada asignación, la confección de carátulas y libros de entrada, el registro completo de litigantes, las cuestiones de competencia entre jueces del mismo fuero y las llamadas "dobles iniciaciones dolosas".

La nueva operatoria originó la necesidad de planificar y crear un Centro de Informática Judicial de la Cámara Civil, aclarándose con relación a los medios técnicos, que el **Hardware** fue suplido por el Ministerio de Justicia de la Nación que realizó la adquisición del Ordenador, cuando sólo se había previsto el nuevo sorteo automático, por lo que posteriormente se debieron solicitar ampliaciones de memoria y capacidad de Archivo en disco.

En cuanto al **Software,** los programas han sido diseñados para solucionar los problemas específicos de la tarea a desarrollar en el Centro.

Con relación a los medios humanos se trató de estructurar con las personas indispensables tanto en la faz administrativa como la técnica y salvo en la especificidad de este último aspecto, posibilitando el trabajo de quienes ya venían desempeñándose como empleados en la Cámara, consolidándose la responsabilidad del Centro, en el aspecto jurídico y técnico, con una dirección a cargo de un abogado, Secretaría de Cámara y un analista/programador respectivamente.

En lo que hace a España se logró una visión general del Sistema de Información en las Oficinas Judiciales (proyecto INFORIUS) que pretende poner al servicio de la Administración de Justicia los medios tecnológicos y los métodos de programación actuales, tendientes a facilitar y optimizar la actividad administrativo-burocrática de las oficinas judiciales.

Se fundamentó lo expuesto en el objetivo de que cualquier plan encaminado a la necesaria reforma de la Administración de Justicia es la consecuencia de la justicia ágil que la sociedad demanda, al objeto de que en plazos breves sean satisfechas las pretensiones de los ciudadanos, pues sólo de este modo se alcanzará la eficiencia y se generará verdadera confianza, necesarias para la plenitud del estado de derecho.

Se conoció también la experiencia chilena en informática jurídica, que abarcó la realizada en la Contraloría General de la República, la informatización del Registro Civil, una fracasada experiencia en el área de la agricultura y la recientemente iniciada experiencia universitaria.

También fue debidamente expuesta la experiencia de nuestro Registro de la Propiedad: Efectivamente más de un disertante tuvo como base de su exposición el SIRI (Sistema Integrado de Registración Inmobiliaria) cuyos detalles obviamos por haber sido materia de anteriores números de la REVISTA REGISTRAL.

En definitiva, estamos persuadidos de que este seminario liminar en informática jurídica colmó con creces las expectativas que había generado y significará, sin duda, un hito en el apasionante camino abierto por esta moderna disciplina.

VISITAS AL REGISTRO

Con el propósito de complementar los conocimientos adquiridos en el ámbito de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata, han visitado el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, los alumnos de esa alta casa de estudios.

Como en ocasiones anteriores, profesionales del Registro con el apoyo de funcionarios han brindado una pormenorizada explicación de las tareas que se cumplen, destacando especialmente el moderno sistema de registración inmobiliaria, implementado con la incorporación de avanzada técnica en la materia.

NUEVA EDICION

Visto el interés evidenciado por parte de los profesionales del derecho en general por obtener ejemplares correspondientes al primer número de **Revista Registral,** cuya tirada reducida apuntó a auscultar la recepción de este aporte por parte de sus naturales destinatarios, se ha resuelto lanzar una segunda edición de dicho número, la que entrará a imprenta a la brevedad. Feliz y alentadora circunstancia.