

# REVISTA REGISTRAL



VII.4  
2000 1 (2)  
3ª. ETAPA

2

**REVISTA  
REGISTRAL**

VISTO:

La necesidad de regular la expedición de certificados de dominio y la calificación de los documentos, en el supuesto en que se hayan anotado medidas cautelares de prohibición de innovar, y

CONSIDERANDO:

Que la "prohibición de innovar", se funda en el principio de la inalterabilidad de la cosa litigiosa y, por lo tanto, presupone que un cambio en la situación de hecho o de derecho pueda perjudicar a alguna de las partes en la relación jurídica, modificando los bienes motivo de ellas, o los derechos que los litigantes tienen sobre dichos bienes;

Que en tal sentido, apunta a la inmovilización del bien mediante la **no realización** de actos jurídicos que puedan alterar aquella situación, cuando la ejecución de tales actos pueda influir en la sentencia o convertir su ejecución en ineficaz o imposible, implicando en definitiva, una restricción a la disposición de los bienes sobre los que recae;

Que sus efectos se extienden a los terceros cuando media publicidad, por lo que es oponible desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble;

Que, el artículo 22 de la Ley 17.801 dispone que "la plenitud, limitación o restricción de los derechos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones" registrales;

Que, la expedición del certificado de dominio, produce efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado (artículo 25 "in fine" Ley 17.801), por lo que otorgar reserva de prioridad cuando se encuentra anotada prohibición de innovar sobre un determinado inmueble, posibilitaría la alteración del "status quo" de derecho, existente al tiempo de ordenarse la misma;

Que como esta medida está dirigida directamente a evitar que el titular de dominio altere el estado jurídico del bien, los documentos registrables que ingresen para su inscripción, deberán ser calificados y anotados en forma provisional, haciendo constar debidamente la existencia de prohibición de innovar salvo que se hubieren instrumentado sobre la base de certificado expedido con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en las condiciones de ley (artículos 17 y 18 Ley 17.801).

Por ello, LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE:

ARTICULO 1º- Cuando ingresen solicitudes de certificados de dominio, con relación a inmuebles sobre los cuales se hayan anotado medidas cautelares de "prohibición de innovar", aquéllas deben ser expedidas como informes, sin reserva de prioridad.

ARTICULO 2º- En los supuestos en que la medida cautelar se haya anotado provisionalmente el certificado de dominio se expedirá en la forma que dispone la ley, con la reserva de prioridad condicionada.

ARTICULO 3º- Cuando ingresen documentos conteniendo medidas cautelares, deberán ser calificados aplicando las reglas generales de inscripción (inscripción definitiva, provisional o condicionada, según los casos).

ARTICULO 4º- Cuando ingresen documentos registrables deberán ser calificados e inscriptos provisionalmente o condicionados según corresponda, salvo que se hubieren instrumentado sobre la base de certificado expedido con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en cuyo caso se anotarán provisionalmente y se formarán actuaciones las que serán remitidas al Departamento Jurídico para su calificación y dictamen pertinente.

ARTICULO 5º- En todos los supuestos mencionados en la presente, se deberá **hacer constar debidamente la existencia de prohibición de innovar.**

ARTICULO 6º- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones y Departamentos que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral N° 012/99*

**Silvia Susana Blanco**  
**Abogada**

**Directora Provincial**  
**Registro de la Propiedad**  
**de la Provincia de Buenos Aires**

VISTO:

La Ley 14.394 de Afectación a Bien de Familia y Disposición Técnico Registral Nº 16/92, que aprueba, entre otros, los formularios de Solicitud de Informes, y

CONSIDERANDO:

Que, dada la naturaleza del régimen de Bien de Familia y sus efectos, se estima conveniente que la expedición de Informe para la afectación a dicho régimen, se limite a consignar la titularidad de dominio vigente, tanto en las solicitudes de "*Informe de Dominio de Inmueble no Matriculado*" como en las de "*Informe de Dominio de Inmueble Matriculado*". No debiendo informar sobre la existencia de gravámenes, embargos u otras medidas cautelares, dado que la existencia de ellos no impide su anotación.

Por ello, LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE:

ARTICULO 1º- En los supuestos de Solicitud de Informe de Dominio para afectación al régimen de Bien de Familia, Ley 14.394, la información se limitará a indicar vigencia sobre titularidad de dominio; **no debiendo consignar la existencia de gravámenes, embargos u otras medidas cautelares.**

ARTICULO 2º- En el formulario de "*Informe de Dominio Inmueble no Matriculado*", se señalará al dorso de la solicitud, en el primer casillero referido a titularidad, si consta el dominio.

En el formulario de "*Informe de Dominio Inmueble Matriculado*", se consignará al dorso de la solicitud, mediante nota, si consta el dominio de acuerdo a lo solicitado. **No se acompañará copia del Folio Real respectivo.**

ARTICULO 3º- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones y Departamentos que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales Interesados. Elévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral Nº 008*

**Susana Leonor Ricciardi**  
**Escribana**  
Directora Provincial  
Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

VISTO:

Las solicitudes de inscripción de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afectan Unidades Funcionales gravadas con derecho real de hipoteca y/o sobre las cuales existan anotadas medidas cautelares, y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario unificar el criterio con relación a la conveniencia de la intervención de los acreedores hipotecarios y/o embargantes en dichas modificaciones;

Que el principio de determinación o especialidad de la cosa hipotecada consagrado en los artículos 3109, primera parte, 3131 inciso 3) y 3132 del Código Civil, establece la necesidad de determinar especial y expresamente los inmuebles que se hipotecan. La especialidad es la esencia de la hipoteca;

Es evidente que los acreedores tienen en cuenta para aceptar la hipoteca, no sólo el monto del gravamen, sino el inmueble especialmente determinado ofrecido como garantía de las obligaciones asumidas por el deudor y el cambio y/o alteración en dicha determinación provoca el cambio y/o alteración de la garantía;

Que la especialidad de la hipoteca ha sido establecida en beneficio de los acreedores hipotecarios, los que prestan su conformidad mediante su comparecencia;

Que cabe destacar que la legislación del Código Civil sobre hipoteca, data de una época en que no existían las manifestaciones actuales del derecho de dominio, tales como: La Propiedad Horizontal, Country, Clubes de Campo, Barrios cerrados o privados, Cementerios Privados, entre otros, creando la necesidad de tomar medidas adecuadas que contemplen soluciones a los cambios existentes en esta materia y en especial para la protección de los terceros que han registrado sus derechos;

Que, es necesario observar con mucha atención las distorsiones que ha traído la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal a distintas situaciones jurídicas;

Que, cuando se produce la modificación de un Reglamento de Copropiedad y Administración, los cambios que ésta genera, no pueden hacerse en desmedro de los acreedores, resultando arbitrario que los deudores **evalúen** la conveniencia de dicha circunstancia;

Que, tampoco es posible determinar en qué medida las modificaciones del convenio originario, suscripto por el acreedor, representan un verdadero perjuicio respecto a la garantía;

Que, con relación a las medidas cautelares anotadas sobre Unidades Funcionales, debe distinguirse, si la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, las afecta o no directamente;

Si la modificación afecta directamente a la Unidad Funcional, sobre la que existe publicitada una medida cautelar, deberá requerirse autorización del Juzgado que dictó la cautela, a efectos de trasladar la misma a la o las que resulten de la nueva configuración.

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**DISPONE:**

**ARTICULO 1º-** En todo documento de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, que afecte directamente Unidades Funcionales gravadas con Derecho Real de Hipoteca, se deberá consignar el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

**ARTICULO 2º-** Con respecto a las medidas cautelares anotadas sobre Unidades Funcionales, si la modificación afecta directamente a la Unidad Funcional, sobre la que consta anotada una medida cautelar, será requisito indispensable contar con la autorización del Juzgado oficiante de la medida para su traslado a la o las que resulten de la nueva configuración.

**ARTICULO 3º-** El incumplimiento de lo establecido en los artículos 1º y 2º será motivo de observación, conforme artículo 9º, inciso b, de la Ley 17.801.

**ARTICULO 4º-** Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales Interesados, publíquese en el Boletín Oficial. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral N° 014/00*

**Julio Arturo Pángaro**  
**Abogado**

**Director Provincial**  
**Registro de la Propiedad**  
**de la Provincia de Buenos Aires**

VISTO:

La Ley 10.295 (texto ordenado 1375/98) y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 9, inciso b, de la Ley 17.801, fija el plazo de inscripción provisional, en ciento ochenta días, a partir de la fecha de presentación, prorrogables por períodos determinados a petición fundada del requirente;

Que el plazo de la inscripción provisional es un plazo de caducidad;

Que transcurrido el término de ciento ochenta días, ante el otorgamiento de una nueva presentación, se pone en marcha otra vez el mecanismo registral, que no es continuación del anterior, o sea que se debe iniciar toda la actividad necesaria, ante el nuevo impulso inscriptorio;

Que la norma citada en el Visto de la presente, prevé los montos a abonar en concepto de la tasa especial por servicios registrales, teniendo en cuenta cada acto registral;

Que, si bien los documentos que contienen actos extintivos de derechos reales sobre inmuebles y los que ordenan levantamientos de embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares, no gozan de plazo de inscripción provisional, a los fines de la tributación, es dable aplicarles el mismo tratamiento;

Que mediante expediente 2307-1060/2000, se efectuó consulta a Asesoría General de Gobierno, a fin de que se dictaminara acerca de la viabilidad del dictado de una Disposición Técnico Registral, que disponga el pago de la tasa de servicios registrales, a todos los documentos que se presenten para su registración, vencido el plazo de ciento ochenta días desde su primer ingreso, salvo que hubiere sido prorrogada su inscripción, ello en cuanto fuere congruente con lo establecido en la Ley 10.295 (texto ordenado 1375) y los principios registrales que rigen la materia;

Que al respecto, dicho Organismo tras un minucioso análisis de la cuestión planteada, se expidió afirmativamente.

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**D I S P O N E:**

ARTICULO 1º.- Todo documento que se presente para su registración a partir del vencimiento de los ciento ochenta días de su primigenio ingreso, deberá abonar nuevamente la tasa por servicios registrales correspondiente, salvo los supuestos en que se encuentre prorrogada su inscripción provisional.

ARTICULO 2º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones y Departamentos que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral N° 015/00*

**Julio Arturo Pángaro**  
**Abogado**  
Director Provincial  
Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

La Plata, 10 de octubre de 2000

VISTO:

Que por Disposición Técnico Registral N° 14/87 se habilitó la Delegación Regional Bahía Blanca, a través de la cual se prestan determinados servicios registrales con aplicación de modernas técnicas de teleprocesamiento de datos, con relación a inmuebles matriculados ubicados en los partidos de Bahía Blanca, Coronel Rosales, Carmen de Patagones y Puán, y

CONSIDERANDO:

Que la actual etapa de desarrollo de las técnicas de transmisión de datos a distancia, como así también la estructura operativa con que cuenta el Organismo, permiten ampliar a otros partidos los servicios que se prestan en la Delegación Regional ya citada;

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**D I S P O N E:**

ARTICULO 1º.- A partir del 6 de noviembre del corriente año, incorporáanse los partidos de **Coronel Dorrego (22)**, **Coronel Pringles (23)**, **Coronel Suárez (24)**, **Monte Hermoso (126)**, **Saavedra (92)**, **Tres Arroyos (108)** y **Villarino (111)** a los servicios que presta la Delegación Regional Bahía Blanca de este Organismo.

ARTICULO 2º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las

Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Con nota de estilo, elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, solicitándole su publicación en el Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral N° 016*

**Julio Arturo Pángaro**  
**Abogado**  
Director Provincial  
Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

La Plata, 25 de octubre de 2000

VISTO:

Que por Disposición Técnico Registral N° 16/00 se ampliaron los servicios que se prestan a través de la Delegación Regional Bahía Blanca, a los partidos de Coronel Dorrego, Coronel Pringles, Coronel Suárez, Monte Hermoso, Saavedra, Tres Arroyos y Villarino, y

CONSIDERANDO:

Que habiendo finalizado las adecuaciones técnicas necesarias, resulta viable incorporar también a la operatoria de transmisión de datos a distancia al partido de Tornquist:

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE:

Artículo 1º.- A partir del 6 de noviembre del corriente año, incorporase el partido de **Tornquist (106)** a los servicios que presta la Delegación Regional Bahía Blanca de este Organismo.

Artículo 2º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Con nota de estilo, elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos, solicitándole su publicación en el Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral N° 017*

**Julio Arturo Pángaro**  
**Abogado**  
Director Provincial  
Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

VISTO:

El artículo 4º de la Ley 25.345, que incorpora el artículo 3º bis a la Ley 17.801, el Decreto 1108/98 dictado por el Poder Ejecutivo Nacional, y el Decreto 387/2000 de adhesión por parte de la Provincia de Buenos Aires, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3º bis de la ley 17.801 incorporado por la Ley 25.345 dispone: "No se inscribirán o anotarán los documentos mencionados en el artículo 2º inciso a), si no consta la clave o Código de Identificación de las partes intervinientes otorgado por la Administración Federal de Ingresos Públicos o por la Administración Nacional de la Seguridad Social de corresponder";

Que en tal sentido, en los documentos notariales, judiciales y administrativos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, así como en sus respectivas solicitudes de inscripción, deberá requerirse que se consigne la Clave Unica de Identificación Tributaria (CUIT), la Clave de Identificación (C.D.I.) o el Código Único de Identificación Laboral (CUIL) de todas las partes intervinientes en el acto;

Que el artículo 5º del Decreto Ley 11.643/63, concordante con el artículo 5º del Decreto Reglamentario 5479/65, determinan los requisitos y formas que deben contener las solicitudes de inscripción;

Que el artículo 42 del Decreto 5479/65, reglamentario del Decreto Ley 11.643/63, faculta al Registro de la Propiedad a dictar las disposiciones que resulten necesarias a los efectos de metodizar el trámite de la documentación, indicando en cada caso los requisitos formales necesarios para su registración;

Que la omisión de consignar en los documentos y rogatorias lo dispuesto en la presente, merecerá la calificación de "documento observable", en los términos del artículo 9º inciso b) de la ley 17.801.

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE:

ARTICULO 1º.- No se inscribirán o anotarán los documentos notariales, judiciales y administrativos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, si no consta en ellos la Clave Unica de Identificación

Tributaria (CUIT), la Clave de Identificación (C.D.I.) o el Código Unico de Identificación Laboral (CUIL) de todas las partes intervinientes en el acto. El incumplimiento dará lugar a la observación en los términos del artículo 9º inciso b) de la ley 17.801.

ARTICULO 2º.- La Clave de Identificación Tributaria (CUIT), la Clave de Identificación (C.D.I.), o el Código Unico de Identificación Laboral (CUIL), deberá asimismo ser consignada en las Solicitudes de Inscripción, junto con los datos identificatorios, de las partes intervinientes.

ARTICULO 3º.- El registrador consignará en el Folio Real, en el Rubro respectivo, a continuación de los datos personales, la Clave de identificación correspondiente.

En los supuestos en que los datos personales ya consten en el Folio Real, se completará mediante nota.

ARTICULO 4º.- En el Folio Real a confeccionar por el Notario (Ley 9590), se deberá consignar la Clave de Identificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 3º de la presente.

ARTICULO 5º.- En las solicitudes de actualización de Índice de Titulares, requeridas por los particulares, se deberá exigir la clave pertinente, consignándose en el rubro que se encuentra habilitado al efecto en las mismas.

ARTICULO 6º.- Al momento de efectuarse la actualización del Índice de Titulares, la clave de que se trate se consignará en el campo asignado a los datos personales.

ARTICULO 7º.- El cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 3º bis de la ley 17.801, será exigible para todos los documentos autorizados o expedidos a partir del 08/01/2001.

ARTICULO 8º.- Deróganse las Disposiciones Técnico Registrales Nº 5/2000 y 7/2000.

ARTICULO 9º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales que conforman esta Dirección Provincial y a la Comisión de Auditoría y Control de Gestión. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

*Disposición Técnico Registral Nº 001*

**Julio Arturo Pángaro**  
**Abogado**  
Director Provincial  
Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires