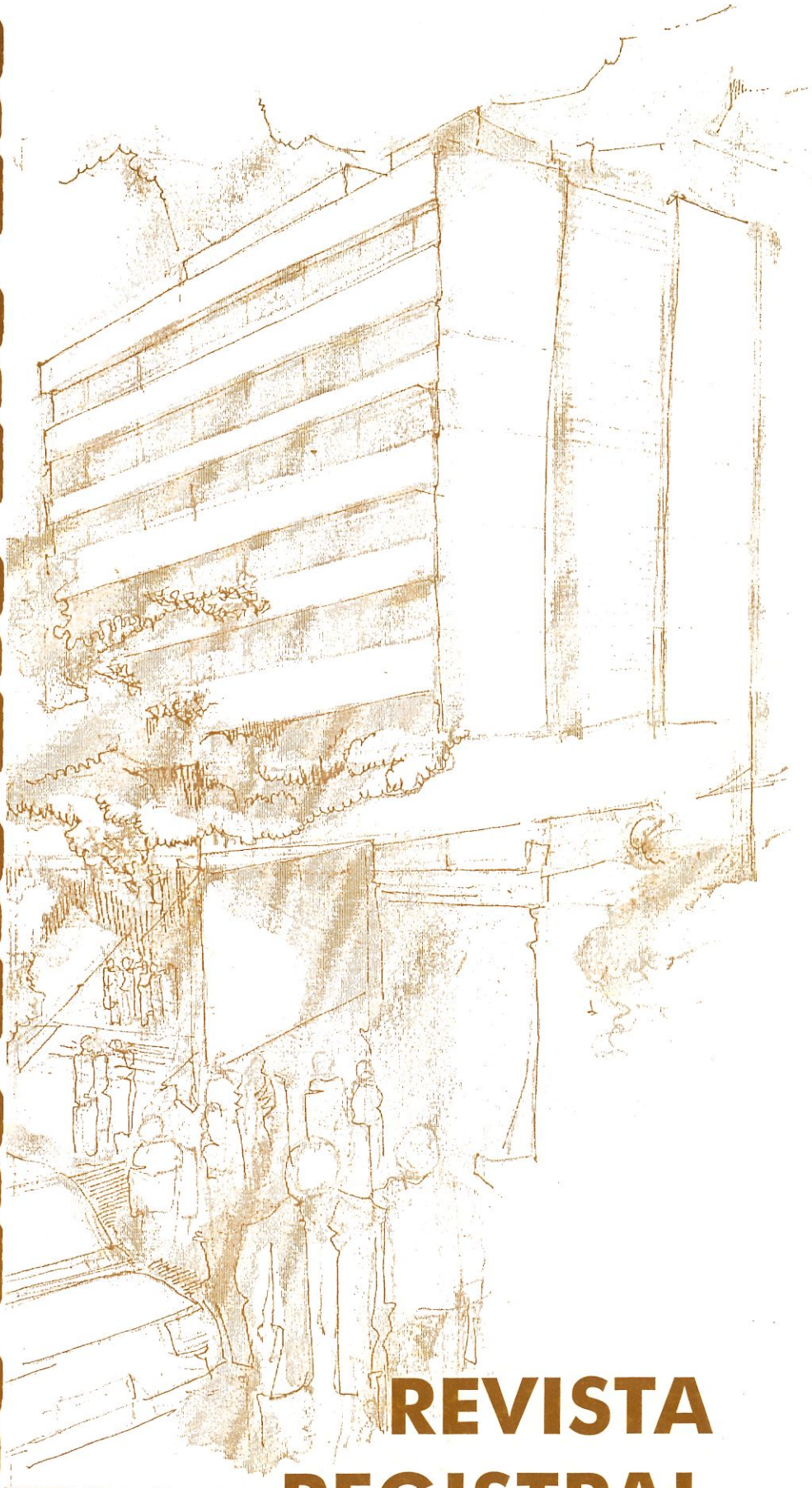


REVISTA REGISTRAL

VII.4
2000 1 (2)
3ª. ETAPA

2

REVISTA REGISTRAL

3º etapa
Año 1 - Marzo de 2001

Jefe de Redacción:
Dr. Rolando Argentino FONTELA

Redactores:

Dr. Gustavo Miguel LOPEZ BLASQUEZ
Dra. Julia Elena SALLON
Dr. Carlos Alberto VIOLINI

Coordinadora:
Dra. María Elena MURGUIONDO

Sec. de Redacción:
Sr. Horacio Enrique POGGI

Soporte Técnico:
Lic. Marisa Leila PERTUSI

Dibujo y Fotografía:
Arq. Jorge Luis CAÑETE

Sec. Administrativa:
Sra. Ester VENEZIANO

Dirección Provincial del
Registro de la Propiedad
Avda. 44 e/ 4 y 5 (2ºpiso) La Plata
Provincia de Buenos Aires
E- mail: revistaregistral@rpba.gov.ar
www.rpba.gov.ar

Impresa en el Departamento de Publicaciones e Impresos de la Dirección de Contabilidad y Servicios Auxiliares del Ministerio de Economía de la Prov. de Bs. As.

Nº Reg. Propiedad Intelectual 130.014

SUMARIO

	Pág.
Introducción	7
Actualización Doctrinaria	11
XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad. Introducción	13
Resoluciones, declaraciones y recomendaciones. Tema I: El leasing inmobiliario en la Ley 25.248 – Aspectos Registrales (Capital Federal)	15
Tema II: Sistema Nacional de Información de los Registros de Propiedad Inmueble (Decreto 1228/99 del PEN)	17
Tema III: Leyes Convenio, funciones y competencia de los Entes Cooperadores y los Registros respectivos (La Rioja)	19
Tema IV: Servidumbres Administrativas (Buenos Aires)	21
Tema V: Hipoteca (Buenos Aires)	23
Tema VI: Instrumentación simultánea. Actos otorgados durante la vigencia del certificado (Santa Fe, II circunscripción, Rosario)	24
Tema VII: Documentos Judiciales (Buenos Aires y Capital Federal)	24
Tema VIII: Seguridad Registral (Capital Federal)	25
Temas y trabajos presentados	28
Nómina de trabajos presentados por el Registro de la Propiedad de Buenos Aires	29
Reseña de los trabajos presentados por el Registro de la Prov. de Bs. As.	30
Aportes Doctrinarios (I)	35
Normas Registrales	49
Disposición Técnico Registral Nº 012/99	51
Disposición Técnico Registral Nº 008/00	53
Disposición Técnico Registral Nº 014/00	54
Disposición Técnico Registral Nº 015/00	56
Disposición Técnico Registral Nº 016/00	57
Disposición Técnico Registral Nº 017/00	58
Disposición Técnico Registral N° 001/01	59
Cuestiones Registrales	61
Derecho Real de Habitación	63
Reserva de usufructo – Donación	63
Acreedor – Ley 13.512	64
Prohibición de innovar – Certificación y calificación registral	64
Información general	67
Espacio Cultural	71

Autoridades del Registro de la Propiedad

DIRECTOR PROVINCIAL	Dr. Julio PANGARO
DIRECTOR TECNICO	Esc. Alcides SEQUEIRO
DIRECTOR DE SERVICIOS REGISTRALES	Esc. Luis César MARINELLI
Departamento Administrativo:	Sra. Ana María ZIOLA
Departamento Jurídico:	Dra. María Teresa ROLLA
Departamento Sistematización y Proc. de Datos	Sr. Roberto CAPALBO
Departamento Anotaciones Especiales:	Sra. Rosa FERNANDEZ
Departamento Recepción y Prioridades:	Sra. Lina B. SAAVEDRA
Departamento Archivo de Seguridad Documental:	Sr. Héctor ZUBIETA BEYRIES
Departamento Registración y Publicidad Area I:	Sra. Ramona RODRIGUEZ
Departamento Registración y Publicidad Area II:	Sra. Susana MARZOCHINI
Departamento Registración y Publicidad Area III:	Sr. Rodolfo P. CAYSSIALS
Departamento Registración y Publicidad Area IV:	Sra. Cecilia GIANGRECO
Departamento Registración y Publicidad Area V:	Sr. Luis CAMOZZI
Departamento Registración y Publicidad Area VI:	Sra. Claudia CAZORLA
Departamento Registración y Publicidad Area VII:	Sra. Elida Susana ORDOÑEZ
Departamento Registración y Publicidad Area VIII:	Sra. Noemí BOHARES
Departamento Registración y Publicidad Area IX:	Dra. Marta HERCE
Departamento Registración y Publicidad Area X:	Sr. José Alberto MENDEZ
Departamento Registración y Publicidad Area XI:	Sr. Mario CRISTELLI
Departamento Registración y Publicidad Area XII:	Sra. Herminia GALLO
Departamento Registración y Publicidad Area XIII:	Sr. Omar SUAREZ
Departamento Registración y Publicidad Area XIV:	Sra. Mirta Susana LOMBARDI
Delegación Regional Mar del Plata:	Sra. Graciela PAZ
Delegación Regional Bahía Blanca:	Dra. Miriam FERNANDEZ
Delegación Regional Junín:	Dra. Ana María LAMACCHIA
Delegación Regional Tandil:	Sra. Norma IBARGOYEN
Delegación Regional Morón:	Dra. Liliana SAVINO

Autoridades

Dr. Carlos Federico Ruckauf

Gobernador de la Provincia de Buenos Aires

Licenciado Jorge Emilio Sarghini

Ministro de Economía

Dr. Saúl Bouer

Subsecretario de Ingresos Públicos

Dr. Julio Arturo Pángaro

Director Provincial del Registro de la Propiedad

INTRODUCCION

Estimado lector:

La edición de este segundo número de la *Revista Registral* constituye para quienes integramos el equipo redactor motivo de satisfacción, por constituirse en testimonio de una continuidad indispensable para asegurar la evolución y perfeccionamiento de esta herramienta de comunicación que, por el eco que mereció su reaparición, consideramos válida para afianzar la coordinación entre el registrador y los usuarios.

Continuando los lineamientos que le hemos impuesto a la publicación, como metodizada exposición de temas de la especialidad registral, este segundo número lo dedicamos –especialmente– a la **XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble**, celebrada en el mes de noviembre de 2000 en la ciudad de La Plata; ello, dado la trascendencia que a lo largo de los años este tipo de encuentros ha significado para el desarrollo y perfeccionamiento del quehacer registral, la importancia de los temas abordados y la calidad científica de los participantes.

Sin perjuicio del tratamiento especial de este valioso encuentro, también se cumplimentan las diversas secciones que habitualmente conforman la Revista y que esperamos continúen mereciendo su cálida acogida.

MUCHAS GRACIAS.

ACTUALIZACION DOCTRINARIA

En la ocasión, esta sección la dedicamos a la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, publicando sus conclusiones y los trabajos presentados por profesionales de este Registro de la Provincia de Buenos Aires, considerando que, por constituir un valioso aporte a la especialidad, su divulgación será del interés de los lectores.

INTRODUCCION

Entre los días 1 y 3 del mes de noviembre de 2000 se llevó a cabo en la sede del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la **XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina**, contando con la participación de representantes de los Registros de Capital Federal, Chubut, Corrientes, Gualeguaychú (Entre Ríos), Diamante (Entre Ríos), Paraná (Entre Ríos), La Pampa, La Rioja, San Rafael (Mendoza), Neuquén, Salta, San Juan, San Luis, Santa Fe, Santiago del Estero y Buenos Aires.

Como metodología de la reunión, las exposiciones estuvieron a cargo de un representante del Registro que propuso cada tema; abriéndose, posteriormente, el debate entre los presentes.

El aporte dado por la experiencia de cada Registro se erigió en el valor enriquecedor del encuentro.

Sin duda, la importancia del acontecimiento está dada por su ininterrumpida reiteración a través de los años, hecho reflejado en la implementación de nuevos criterios y la evolución técnico-científica que han experimentado los distintos Registros del país que, paulatinamente, vienen dejando atrás las desigualdades perceptibles en el pasado.

Tal como ya es tradicional, la delegación de nuestro Registro ha dejado plasmada con su activa participación y el nivel de especialización que trasuntan los trabajos y ponencias presentados, el distinguido lugar que ha ganado en el campo de la especialidad, así como el grado de modernización y eficiencia alcanzado por este organismo.

RESOLUCIONES, DECLARACIONES Y RECOMENDACIONES DE LA XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Tema 1: El leasing en la Ley 25.248 – Aspectos Registrales (CF)

VISTO:

El Tema 1 "El leasing inmobiliario en la Ley 25.248 – Aspectos Registrales" las exposiciones efectuadas, los trabajos presentados, el intercambio de ideas y las opiniones que al respecto han formulado los representantes de los Registros de la Propiedad,

RESULTA:

a) La Ley 25.248 al reemplazar el régimen del contrato de leasing contenido en la derogada Ley 24.441, ha introducido directivas jurídicas que se diferencian de ésta, y que tienen incidencia registral en los siguientes aspectos: 1) forma del contrato, que debe ser por escritura pública si se trata de inmuebles; 2) eliminación de la condición de entidad financiera o sociedad especial para ser dador; 3) plazo de caducidad del asiento registral, que se establece en 20 años; 4) posibilidad de reinscripción antes del vencimiento de dicho plazo solicitada por el dador o por orden judicial.

b) El régimen de inscripción y efectos retroactivos a la fecha de la entrega de la cosa, contenido en el artículo 8º (2º párrafo), de la Ley 25.248, es sólo aplicable a las cosas muebles no registrables y al software, en razón de los siguientes argumentos: 1) el texto expreso del artículo 9º de la misma ley que mantiene vigencia, "a los efectos de la registración", de las "normas legales y reglamentarias que corresponda según la naturaleza de los bienes", ya que no tendría explicación dicha norma si el régimen de inscripción contenido en el artículo 8º fuera para toda clase de bienes; 2) la fuente directa del artículo 8º citado, que es el artículo 1162 del Proyecto de Código Civil Unificado redactado por la comisión especial designada por Decreto 685/95, del que resulta con claridad la interpretación a la que se arriba, y la alteración en el ordenamiento de las frases que ha efectuado el artículo 8º con relación a la fuente; 3) la condición modificatoria del derecho real de dominio que resulta a partir de la inscripción del documento portante del contrato de leasing sus efectos frente a terceros (artículos 11 y 19 de la Ley 25.248) y, en consecuencia, su inclusión entre los supuestos enumerados en los artículos 2º y 23º de la Ley 17.801.

c) Como consecuencia de lo establecido precedentemente, es aplicable a los documentos constitutivos de "leasing" y, particularmente, a la opción de compra que de ellos resulte, el régimen registral de reservas de prioridad, prioridad y oponibilidad, contenido en los artículos 23º y 25º de la Ley 17.801 (certificados sobre la situación jurídica de bienes y personas y su anotación preventiva); 9º inciso b) (inscripción provisional y sus prórrogas); 5º (plazo de 45 días) y 17º y 18º (oponibilidad e inscripción condicionada).

d) En el supuesto regulado por los artículos 14º y 16º de la Ley 25.248 (opción de compra y transmisión del dominio), son aplicables las reglas generales contenidas en la Ley 17.801, por lo cual en los documentos respectivos deberá calificarse el cumplimiento del artículo 23º (certificados sobre los bienes y las personas), sin perjuicio de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra inscripta, ejerza sobre los derechos o medidas cautelares registradas con posterioridad.

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

D E C L A R A:

1º.- Los criterios calificatorios de los documentos constitutivos de "leasing" inmobiliario resultan modificados por la Ley 25.248 en los siguientes aspectos: a) forma del documento, que debe ser escritura pública; b) eliminación de toda condición especial en el dador; c) plazo de caducidad de 20 años para los asientos respectivos; d) posibilidad de reinscripción a solicitud del dador o por orden judicial.

2º.- El régimen de inscripción y efectos contenido en el artículo 8º de la Ley 25.248 no se refieren a los inmuebles, por lo que resulta de aplicación íntegra y plena el contenido de los artículos 2º, 5º, 9º, 17º, 18º, 23º y 25º y ccds. de la Ley 17.801.

El Dr. Julio Pángaro inaugura la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble 2000. A su lado, el Esc. Osvaldo Zito Fontán, representante del Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires.

3º.- Tanto para los documentos constitutivos de "leasing" como para los de transmisión de dominio por ejercicio de la opción de compra, es particularmente aplicable el régimen contenido en los artículos 23º y 25º (certificados sobre la situación jurídica de las personas y del inmueble, y su anotación preventiva), sin perjuicio, para el segundo supuesto, de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra ejerza sobre los derechos y medidas cautelares registrados con posterioridad.

Comisión de Leasing Inmobiliario:

Mazzei, Beatriz Juana	Provincia de Santa Fe
Villaro, Felipe	Capital Federal
Popelka, Emilio Esteban	Provincia de Entre Ríos
Ruiz Maldonado, Susana Rosa	Provincia de La Rioja
Núñez, Federico	Provincia de Buenos Aires

TEMA II: SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (DECRETO 1228/99 DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL)

VISTO:

El Decreto 1228/99 del Poder Ejecutivo Nacional, y

CONSIDERANDO:

Que en oportunidad de la XXXVI Reunión Nacional (Resistencia, Chaco, 28/9 al 1/10/99) fueron analizados tanto el Proyecto de Decreto de creación de este Sistema con sus antecedentes y objetivos, como la Encuesta que con anterioridad había sido cursada por la Subsecretaría de Justicia del entonces Ministerio de Justicia de la Nación, a los señores Directores de los diferentes Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias;

Que durante las deliberaciones de dicha Reunión se escuchó además, a su pedido, la exposición brindada por el Dr. Roberto Ronchietto, Asesor de la Subsecretaría de Justicia, quien abundó en consideraciones que, a su juicio, fundaban tal iniciativa;

Que en dicha oportunidad quedó de manifiesto un amplio consenso de los participantes en contra de la misma, por haberse estimado:

1) Que en dicho Proyecto los Registros Inmobiliarios locales quedaban reducidos a una suerte de meros "auxiliares", encargados de alimentar con información proveniente de sus diferentes jurisdicciones, un "Registro especial", cuya organización, funcionamiento y mantenimiento se encomendaban al de Capital Federal (artículo 2º);

2) Que los objetivos del denominado "Programa Nacional de Modernización Registral" (artículo 4º), pueden ser igualmente alcanzados con los diferentes planes encarados por cada Provincia, en el marco de su organización autónoma, sin que ello pueda ser considerado excluyente de una eventual asistencia a cargo de las autoridades nacionales, pero sin que ello implique contraprestaciones que importen la virtual desnaturalización de sus funciones;

3) Que en síntesis, las normas propuestas se aprecian vulneratorias de nuestro sistema federal de organización institucional, al que no es ajeno el régimen registral argentino.

Que tales argumentaciones fueron informadas al funcionario nacional. No obstante ello y con llamativa celeridad, el 26 de octubre de 1999 se sanciona el Decreto 1228/99, lo que pone claramente de manifiesto que la opinión de la Reu-

nión Nacional no fue tenida en cuenta, circunstancia por lo demás que ni siquiera fue relacionada en sus considerandos.

Por todo ello y teniendo en cuenta las nuevas autoridades que han asumido el Poder Ejecutivo Nacional, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E S U E L V E:

1.- Solicitar al Poder Ejecutivo Nacional, por intermedio del Ministerio de Justicia, la derogación del Decreto 1228/99, haciéndole saber además la más favorable predisposición de esta Reunión Nacional para participar en el análisis y diseño de un proyecto alternativo.

Comisión:
Provincia de Santa Fe
Provincia de Buenos Aires.

TEMA III: LEYES CONVENIOS, FUNCIONES Y COMPETENCIA DE LOS ENTES COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS (LA RIOJA)

VISTO:

Los informes recibidos y los trabajos presentados por los distintos Registros y el análisis de los mismos y

CONSIDERANDO:

Que la coparticipación en el proceso de colaboración técnica y financiera no significa la alteración de las facultades legales de los Registros de la Propiedad, en cuanto a la fijación de su política de actuación y a sus potestades operativas, las cuales devienen de la estructura jurídica con que las leyes locales han reglamentado la ley 17.801.

Que corresponde a los Registros la iniciativa y responsabilidad en todo lo relativo al objeto y destino de las contrataciones a celebrarse, tanto en materia de técnicos especialistas, como infraestructura, precisamente para el cumplimiento de los objetivos que le impone al servicio de publicidad registral la ley nacional.

Que la competencia del Colegio como ente colaborador, en todo cuanto se relacione con la percepción de las cuotas especiales de contribución de la ley y la prudente y eficaz administración de los fondos impone una armónica intervención de ambos organismos, para la consecución de los fines de tales convenios de colaboración técnica y financiera.

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E S U E L V E:

1.- Ratificar el Despacho Nº 5 de la XXII Reunión Nacional (Neuquén, 1985) la que se transcribe textualmente, como Anexo I de la presente ratificada a su vez por la XXXV Reunión Nacional de Directores de Registros (Salta, 1998).

2.- Recomendar para las Provincias que no hayan dictado leyes que permitan suscribir los convenios de colaboración, la necesidad de su tratamiento, a efectos de posibilitar el cumplimiento de los fines determinados en los despachos que por la presente se ratifican.

TEMA III
ANEXO I

TEMA 5

Despacho Nº 5

Sistemas de cooperación técnica en los Registros de la Propiedad Inmueble Afectación y distribución de los recursos producidos por "Leyes Convenio".

Vistos los informes recibidos de los distintos Registros y el análisis de situación realizado en las deliberaciones habidas con relación a la administración y destino de los fondos provenientes de las llamadas "Leyes Convenio".

Por ello, la XXII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E S U E L V E:

Ratificar en todos sus términos las declaraciones y resoluciones adoptadas en las siguientes Reuniones: Primera (La Plata, 1964), Quinta (Buenos Aires, 1968), Sexta (Mendoza, 1969), Séptima (Rosario, 1970), Octava (San Luis, 1971), Novena (Viedma, Resistencia, Santiago del Estero, Mendoza, 1972), Décima (Bariloche, 1973), Décimo Segunda (Entre Ríos, 1975), Décimo Quinta (Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero, 1978);

D E C L A R A:

Artículo 1º.- Que el objetivo fundamental de estas leyes, enfatizado como único sostén y justificativo es el perfeccionamiento técnico de los Registros con miras a su transformación, objetivo que determina la aplicación que han de tener los fondos que se obtengan por esos medios.

Sin perjuicio de ello, es conveniente dejar establecido que ese perfeccionamiento técnico comprende esencialmente:

a) Los recursos humanos: Es imprescindible el mejoramiento de los recursos humanos aumentando los conocimientos técnico-jurídicos del personal y propiciando no sólo su capacitación, sino su ordenamiento en una verdadera carrera administrativa que implique su elevación de nivel jerárquico y remunerativo acorde con la importancia de la función desempeñada.

b) Adecuación de los edificios: Debe procurarse el inmediato estudio y prospección planificada de locales que aseguren el desenvolvimiento de las labores actuales y futuras, acorde con la salubridad y el desarrollo humano y técnico que se procura alcanzar para los Registros de la Propiedad.

c) Implementación Técnica: La selección y obtención de estos medios deberá efectuarse luego de un análisis profundo de las necesidades de cada Registro, con claro conocimiento de los volúmenes operativos y su proyección futura en rela-

ción con los servicios que deben prestar, evitando así el sobredimensionamiento o las despropiaciones que esterilizan el esfuerzo y distraen recursos esenciales.

Artículo 2º.- Estos recursos deben ser invertidos con racionalidad, dentro de una planificación presupuestaria no mayor de un año y con aplicación precisa y específica de porcentuales de afectación que permitan determinar con rigor su destino, a fin de lograr una sujeción a los mismos, a través de su objetividad y publicidad. Todo ello, con absoluto respeto de la competencia propia de los Directores de Registros de la Propiedad Inmueble fijada por la Ley, atributo que permite no sólo la ejecución programática indicada, sino su reajuste en función de los planes que ellos elaboren con el objeto de alcanzar los fines específicos de estas Leyes.

La jerarquización y mejoramiento de los recursos humanos es el eje sobre el cual gira el éxito de los planes de transformación técnica y asegura las prestaciones de los servicios registrales al nivel de regularidad y seguridad que éstos requieren.

Comisión de "Leyes Convenios":

Provincia de Jujuy	Lic. Rubén E. Bravo
Provincia de Santiago del Estero	Dr. Jorge M. Gigena
Provincia de La Rioja	Dra. Susana R. Ruiz de Maldonado
Provincia de Buenos Aires	Dr. Mariano H. Cowen

TEMA IV: SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS (BUENOS AIRES)

VISTO:

El impulso que cobraron las servidumbres administrativas en virtud de las privatizaciones de servicios públicos operadas, y

CONSIDERANDO:

Que la normativa reguladora de las diferentes clases de servidumbres por razones de interés público se refieren a ellas como "servidumbres administrativas";

Que las mismas, a diferencia de las servidumbres civiles que se constituyen a favor de una heredad, lo son a favor del poder administrador y/o de las empresas concesionarias y en beneficio de la comunidad, produciendo en consecuencia una restricción al dominio que afecta su carácter exclusivo;

Que asimismo, la servidumbre administrativa por limitar el derecho de propiedad (artículo 14 y 17 de la Constitución Nacional) se crea por ley formal y se constituye por las diferentes formas que la ley autoriza;

Que los concesionarios de servicios públicos son entes privados que por delegación estatal ejercen función administrativa en relación con el servicio público que prestan;

Que en todos los supuestos existe una autorización o aprobación por resolución administrativa del Ente Regulador o de la autoridad de aplicación que se encuadra en el artículo 3º de la Ley 17.801 (resolución administrativa);

Que en la actualidad, como consecuencia de la delegación estatal, la gran mayoría de las inscripciones en los Registros de la Propiedad Inmueble son rogadas por los concesionarios de servicios públicos;

Que el plano aprobado es un instrumento público realizado luego de un estudio catastral y dominial que resulta de indubitable conveniencia.

Por todo lo expuesto, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E C O M I E N D A:

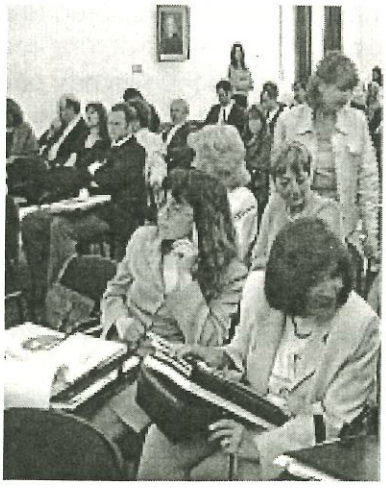
1º.- La servidumbre administrativa importa una restricción al dominio que afecta su carácter exclusivo encontrándose regulada por el derecho administrativo (artículo 2611 y su nota del Código Civil) desplazando al derecho privado.

2º.- Los concesionarios de servicios públicos están facultados a rogar su inscripción registral en virtud del artículo 6º, inciso b, de la Ley 17.801, acompañando la resolución administrativa de autorización o de aprobación del Ente Regulador o autoridad de aplicación en su caso y los convenios de constitución definitiva (para el caso de que la legislación específica de servidumbre lo requiera) sin necesidad de exigir la protocolización por escritura pública de las actuaciones administrativas.

3º.- El plano aprobado constituye, en cuanto a su publicidad, en todas las variantes de servidumbre administrativa un elemento de gran conveniencia a los efectos de la determinación de la traza.

Comisión de Servidumbres Administrativas:

Provincia de Chaco	Dra. Irma Mirtha Gladis Goussal de Zanazzo
Provincia de Salta	Dra. Virginia María Diez Gómez
Provincia de Buenos Aires	Dra. María Martha Cuneo



Una vista parcial de las deliberaciones de la Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad.

TEMA V: HIPOTECA – CONSTITUCION DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCION DEL CONDOMINIO CONSTITUYENTE (BUENOS AIRES)

VISTO:

La solicitud de registración de un documento mediante el cual el condómino hipoteca una parte inferior de su alícuota, y

CONSIDERANDO:

1.- Que la legislación admite que el condómino hipoteque su parte indivisa de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2678, 3123 y concordantes del Código Civil;

2.- Que la hipoteca constituida por el condómino es válida, pero su resultado está subordinado al de la partición, a raíz del efecto declarativo de ésta;

3.- Que la Ley no prohíbe expresamente la constitución del gravamen hipotecario sobre parte indivisa inferior a la proporción del condómino constituyente;

4.- Que la norma no establece ninguna limitación a las facultades del condómino con relación a su parte indivisa y las puede ejercer sin el consentimiento de los otros comuneros y sólo limitadas por el carácter abstracto que la misma reviste;

5.- Que se debe respetar el acuerdo de voluntades en virtud del principio de autonomía de la voluntad, consagrado en el artículo 1197 del Código Civil.

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E C O M I E N D A:

Considerar factible la registración de un documento mediante el cual se grava con derecho real de hipoteca una proporción inferior de la parte indivisa del condómino.

Comisión:

Provincia de Buenos Aires	Dra. Julia Elena Sallón
Provincia de Chubut	Not. Claudia Viviana Bochatey

TEMA VI: INSTRUMENTACION SIMULTANEA. ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO (SANTA FE, II CIRCUNSCRIPCION, ROSARIO)

VISTO y CONSIDERANDO:

Que el tema propuesto sobre instrumentaciones simultáneas ha suscitado diversas opiniones,

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

D E C L A R A:

1º.- Que es conveniente el tratamiento del tema en mayor profundidad, atento las divergencias de criterios.

2º.- Solicitar a los Registros de la Propiedad que aporten las experiencias al respecto.

3º.- Proponer el tratamiento del tema para la próxima Reunión de Directores.

Comisión de Instrumentación simultánea:

Rosario	Dra. Beatriz Mazzei
Buenos Aires	Not. Estela María Falocco
San Rafael, Mendoza	Dra. Nelly Laboratornuovo

TEMA VII: DOCUMENTOS JUDICIALES – OBSERVACION REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA: CONDUCTA REGISTRAL (BUENOS AIRES Y CAPITAL FEDERAL)

VISTO:

Los casos de insistencia en el mandato judicial para la toma de razón de documentos que hubieren sido "observados" o "rechazados" luego de la "calificación registral" que disponen las leyes nacionales y locales, para la labor del registrador, y

CONSIDERANDO:

Que en la doctrina clásica del Derecho Registral, como asimismo en la mayoría de las primeras legislaciones dadas en el país para la materia, no se contemplaron al lado de los recursos de revisión de la "calificación registral", los casos de conflicto en la calificación de documentos de origen judicial;

Que no obstante, las experiencias recogidas, la existencia de algunos pocos modelos provinciales que así lo resuelven, como también las innumerables recomendaciones habidas en las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad (año 1966 III Reunión en Santa Fe; año 1973 X Reunión en Bariloche; año 1978 XV Reunión en Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero; año 1980 XVII Reunión en La Plata), la doctrina más actualizada, inclusive latinoamericana (XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Guayaquil, Ecuador, agosto/2000), y también el artículo 3234 del Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado de 1998, indica que deben impulsarse regulaciones de tal naturaleza;

Que se presenta como conducente a una resolución técnica adecuada, fundada en el principio de legalidad y en la especialidad del órgano que resuelve la cuestión, propugnar el tratamiento de estos casos por las Cámaras Civiles (o Tribunal que hace sus veces según las respectivas jurisdicciones), previendo la elevación de los antecedentes por parte del Registro que recibe el mandato de insistencia, a pesar de la antedicha calificación registral denegatoria.

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

R E C O M I E N D A:

1º.- La más pronta adopción en aquellas jurisdicciones que no las posean, de normas que habiliten la elevación por parte de los Registros de la Propiedad Inmueble, a una autoridad judicial superior, distinta de la que produjo el mandato, de todos los antecedentes que dan lugar al "conflicto de calificación registral" de los documentos judiciales para su resolución en instancia única y con efecto definitivo tanto para el emisor como para el Registro.

Comisión:

Alberto Federico Ruiz de Erenchun	Capital Federal
María Cristina Avendaño	San Juan
Blanca Elida García	Buenos Aires
Silvia Libertad Biagini	Corrientes
Daniel César Calderón	San Luis

TEMA VIII: SEGURIDAD REGISTRAL – MEDIOS DE PREVENCION DE DOCUMENTOS FALSOS (CAPITAL FEDERAL)

VISTO:

Que al considerar la Seguridad Registral se muestran diversas modalidades, las que presentan hechos que la hacen vulnerable, dentro de las cuales sobresalen los aspectos vinculados a los documentos inscribibles, y

CONSIDERANDO:

Que la existencia de documentos falsos o apócrifos no siempre –dada su apariencia de verdaderos– es detectable mediante la "calificación registral";

Que en sus formas clásicas de confección y emisión, tanto los documentos notariales como los judiciales, no tienen recaudos especiales que sean insalvables, destinados precisamente a salvaguardar su autenticidad;

Que las experiencias recogidas en los ámbitos regionales de intensa producción y circulación de documentos registrables, señalan la conveniencia de ratificar enfáticamente la necesidad de regular con carácter inexcusable y obligatorio, sistemas de aseguramiento respecto de la autenticidad de los documentos que han de ser presentados para su registro;

Que existiendo diversos sistemas aplicables sobre el papel, para la seguridad documental –y sin que se encuentren agotados en su mejoramiento– es recomendable la elección de aquellos que ofrezcan mayor simplicidad en su aplicación, pero que sean los de mayor grado de inviolabilidad;

Que siendo parte inexcusable en la obtención de la seguridad documental, los productores y emisores de ellos, y de conformidad también a los objetivos y valores constitucionales que su propia existencia determina como son el Poder Judicial en cuanto a sus resoluciones y los Notarios respecto de la fe pública de las escrituras públicas, resulta imprescindible que ellos se asocien en el mejoramiento que se reclama;

Que es a todas luces conducente impulsar también un procedimiento registral escrito que acredite en forma adecuada las constancias demostrativas en forma indubitada, de la "inautenticidad" de esos documentos, cuando se detectaren esas situaciones, estando legitimados para promoverlos el mismo Poder Judicial, los notarios o particulares afectados e inclusive de oficio, conforme al deber de guarda, los propios Registros, para dictar en ellos la correspondiente resolución que deje sin efecto los asientos logrados engañosamente en base a los mismos;

Que en forma paralela a la puesta en vigencia de sistemas de seguridad documental, es imprescindible –como correlato– mejorar también las condiciones de labor en las que se desenvuelven los registros, en cuanto a la calidad y competencia de la "calificación registral", como también en los niveles y jerarquía con que se considere a quienes sean responsables de la misma.

Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RECOMIENDA:

1.- La más pronta adopción para las labores registrales en todas las jurisdicciones de sistemas de seguridad documental, que impidan y dificulten el ingreso a los Registros de la Propiedad de documentos notariales o judiciales que sean falsos o apócrifos en su confección.

2.- Disponer la implementación –conjuntamente con el Poder Judicial y los Colegios de Escribanos competentes– de los sistemas que garanticen el mayor grado de inviolabilidad y la más simple aplicación, con bajo costo de insumos, los que puedan ser absorbidos con muy poca incidencia en los costos habituales del servicio, dada la manifiesta utilidad que reportan, tanto en consideración a los altísimos daños y perjuicios que de lo contrario se producen en el patrimonio de los particulares y del mismo Estado, por falta de tales recaudos a la vez que es irreparable el daño que se causa a la fe pública documental y a los Registros.

3.- Las medidas precedentes han de estar complementadas, asimismo, con aquellas que permitan mejorar la calidad de la calificación registral de los agentes que lleven a cabo, para impedir y detectar oportunamente las inautenticidades documentales, para lo cual se ha de mejorar el nivel técnico de los mismos y su consecuente jerarquización; lo expuesto es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad interna de los Registros, ya tratadas en anteriores Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

4º.- La implementación de un procedimiento registral escrito, que en forma expeditiva y adecuada acredite la "inautenticidad" de aquellos documentos que hubieren producido asientos registrales, sean impulsados por el Poder Judicial, los notarios o particulares afectados, e inclusive de oficio, de modo que se concluya con el dictado de las medidas adecuadas concurrentes a dejar sin efecto (mediante su cancelación) los asientos producidos con tales documentos, para restituir de tal forma y cuanto antes la legitimidad de los asientos registrales afectados.

Comisión:

Dr. Alberto Federico Ruiz Erenchun	Capital Federal
Dra. Juana María Graciani	Buenos Aires
Dra. María Estela Cristina Mir	Entre Ríos

Cena de clausura de la Reunión. Habla el Esc. Luis César Marinelli, Director de Servicios Registrales.

TEMAS Y TRABAJOS PRESENTADOS

TEMA I: EL LEASING INMOBILIARIO (LEY 25.248) – ASPECTOS REGISTRALES
Propuesto por Capital Federal y expuesto por el Dr. Felipe Pedro Villaro

TEMA II: DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99 (SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL)
Propuesto por Santa Fe y expuesto por su Director, Dr. José Eduardo Parma.

TEMA III: LEYES CONVENIO. FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES COOPERADORES Y REGISTROS RESPECTIVOS
Propuesto por La Rioja y expuesto por su Directora, Dra. Susana Rosa Ruiz Maldonado.

TEMA IV: SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS
Propuesto por Buenos Aires y expuesto por la Dra. María Marta Cuneo.

TEMA V: HIPOTECA. CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCIÓN DEL CONDOMINIO CONSTITUYENTE.
Propuesto por Buenos Aires y expuesto por la Dra. Julia Elena Sallón.

TEMA VI: INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS. ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO
Propuesto por Rosario y expuesto por la Dra. Beatriz Juana Mazzei y la Esc. Estela María Falocco (Buenos Aires).

TEMA VII: DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACIÓN REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA: CONDUCTA REGISTRAL.
Propuesto conjuntamente por Capital Federal y Provincia de Buenos Aires y expuesto por los doctores Alberto F. Ruiz de Erenchun y Blanca García.

TEMA VIII: SEGURIDAD REGISTRAL – MEDIOS DE PREVENCIÓN DE DOCUMENTOS FALSOS
Propuesto por Capital Federal y expuesto por los notarios Isaac Molina, Víctor R. Di Capua y los doctores Juana María Graciani (Buenos Aires) y Alberto F. Ruiz de Erenchun (Capital Federal).

NOMINA DE TRABAJOS PRESENTADOS POR LOS PROFESIONALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BUENOS AIRES

TEMA I: **EL RÉGIMEN REGISTRAL INMOBILIARIO Y LA NUEVA LEY DE LEASING (LEY 25.248)**
Autor: Dr. Pedro Felipe Villaro.

EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248 – ASPECTOS REGISTRALES
Autores: Dr. Gerardo Federico Núñez y Esc. Osvaldo Arcucci.

TEMA II: **DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99 (SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL).**
Autores: Dr. Gerardo Federico Núñez y Esc. Osvaldo Arcucci.

TEMA III: **LEYES CONVENIO: FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS**
Autor: Dr. Mariano Hernán Cowen.

TEMA IV: **SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS (DOCUMENTOS REGISTRABLES, CALIFICACIÓN, LEGITIMACIÓN DEL CONSTITUYENTE)**
Autor: Dra. María Marta Cuneo.

TEMA V: **HIPOTECA – CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCIÓN DEL CONDÓMINO CONSTITUYENTE**
Autores: Dras. Julia Elena Sallón y Blanca García.

TEMA VI: **INSTRUMENTOS SIMULTÁNEOS. ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO**
Autor: Not. Estela María Falocco.

INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS
Autor: Dra. Beatriz Mazzei.

TEMA VII: **POSIBILIDAD DE INTERPONER RECURSOS EN CASO DE REITERACIÓN DEL DOCUMENTO JUDICIAL DE PRACTICAR UNA INSCRIPCIÓN PREVIAMENTE DENEGADA**
Autor: Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun.

DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACIÓN REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA
Autores: Dres. Gustavo M. López Blasquez y Blanca García.

TEMA VIII: **FOLIO DE SEGURIDAD JUDICIAL. ANTECEDENTES. RESULTADOS.**
Autor: Dra. Juana María Graciani.

REFLEXIONES CRÍTICAS SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL PARTICULARMENTE INMOBILIARIA EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL
Autor: Dr. Felipe Pedro Villaro.

RESEÑA DE LOS TRABAJOS PRESENTADOS POR EL REGISTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

TEMA I

EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248. ASPECTOS REGISTRALES

Por el Dr. Gerardo Federico NÚÑEZ y Esc. Osvaldo Miguel ARCUCCI

La nueva Ley 25.248 trajo importantes reformas a la Ley 24.441, modificando algunos aspectos y aclarando cuestiones respecto de las cuales la doctrina ya se había pronunciado en tal sentido, como en el caso de la necesidad de que el leasing se instrumente en escritura pública.

Para una mejor comprensión del tema, se hace un cuadro comparativo de ambas leyes y se abordan diversos aspectos de índole registral, entre ellos la problemática del plazo de inscripción del contrato en el Registro Inmobiliario y su posible colisión con los plazos establecidos por la Ley 17.801.

TEMA II

DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99

Por el Dr. Gerardo Federico NÚÑEZ

Mediante el Decreto 1228 de fecha 26/10/99 se crea el Sistema Nacional de Información de los Registros de la Propiedad Inmueble y el Programa Nacional de Modernización Registral.

El Decreto 1228/99 señala la necesidad de que el Poder Judicial de la Nación y de las Provincias puedan disponer de información sobre la situación jurídica de los inmuebles en forma simultánea en todo el territorio de la República, y pretende estructurar una base de datos que permita proporcionar información a los usuarios oficiales y privados autorizados, mediante el acceso directo a los sistemas de comunicación.

Se analizan los siguientes puntos: Bases de Datos, Interés Legítimo, Seguridad Jurídica, Reposición de tasas especiales por servicios registrales. Se propone la derogación parcial del Decreto 1228/99 por los inconvenientes que podría ocasionar a la seguridad jurídica del sistema registral y el menoscabo a las autonomías provinciales, y dejar subsistente su artículo 10, que mantiene la vigencia del Decreto 1741 del 16/08/76 sobre la Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

TEMA III

LEYES CONVENIOS: FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS

Por el Dr. Mariano H. COWEN

Se hace una reseña de las Leyes Convenios en la Provincia de Buenos Aires desde el año 1971 y se explican las facultades, funciones y competencias de los entes cooperadores a la luz de lo normado en la Ley 10.295, texto ordenado por Decreto 1375 de 1998 y Decretos Modificatorios 3201/98 y 2963/99.

Estas leyes encuentran su justificación en el perfeccionamiento técnico de los Registros, el mejoramiento de los recursos humanos, la capacitación del personal que conlleva a la elevación jerárquica y remunerativa acorde con la tarea que desempeña. Si se tiene en cuenta estos postulados, la regularidad y seguridad en las prestaciones de los servicios registrales, serán el eje sobre el cual gire la excelencia de los Registros Inmobiliarios.

TEMA IV

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS. DOCUMENTOS REGISTRALES. CALIFICACION. LEGITIMACION DEL CONSTITUYENTE

Por la Dra. María Marta CUNEO

El trabajo de Servidumbres Administrativas analiza los diferentes aspectos de esta complicada y vigente figura a la luz de los cambios normativos operados a partir de la Ley de Reforma del Estado, por la cual toman impulso las privatizaciones de servicios públicos y a raíz de los cuales hacen su aparición los Derechos de Incidencia Colectiva, artículo 36 al artículo 43 de la Constitución Nacional, y dentro de ellos los Entes Reguladores con sus Marcos Regulatorios, artículo 42 de la Constitución Nacional.

Partiendo de la moderna concepción del Derecho Administrativo se explica el fundamento "del desplazamiento del Derecho Privado" regulándose la materia exclusivamente por el Derecho Administrativo, derivándose como consecuencia la facultad de los concesionarios de servicios públicos para rogar la inscripción registral, sin necesidad de exigir protocolización por escritura pública de las actuaciones administrativas (artículo 6º inciso b de la Ley 17.801).

Para concluir, se hace un breve análisis de la legislación que regula los diferentes tipos de servidumbres administrativas enfocándose principalmente el aspecto registral, finalizando con un listado tentativo de los requisitos de inscripción registral.

TEMA V

CONSTITUCION DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCION DEL CONDOMINO CONSTITUYENTE

Por la Dra. Julia Elena SALLÓN

Este trabajo se basó en el estudio realizado a partir de un caso concreto, respecto del cual el Registro dejó sentado su criterio a través del dictado de la pertinente Resolución Contencioso Registral.

Se presentó en este Organismo un documento notarial mediante el cual el condómino gravaba con derecho real de hipoteca 40% del 50% indiviso que le pertenece.

En primera instancia el documento fue rechazado aduciéndose que el Código Civil autoriza sólo la hipoteca de la parte indivisa.

Planteado el recurso contencioso registral y efectuado un análisis pormenorizado de la cuestión planteada, el Registro hizo lugar a la inscripción definitiva del mencionado acto notarial en mérito a las siguientes consideraciones:

- El copropietario puede constituir hipoteca sobre su parte indivisa porque es dueño exclusivo de ella (artículo 2678 y 3123 del Código Civil).
- La suerte de la hipoteca queda subordinada al resultado de la partición, a raíz de su efecto declarativo.
- Con respecto a su parte ideal, el condómino tiene la libertad para disponer, gravar, reivindicar, generar un condominio, etcétera, es decir, sus facultades son amplísimas, equivalentes a las de un propietario sobre la cosa.
- Se debe respetar el acuerdo de voluntades, en virtud del principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1197 del Código Civil.
- No estando prohibida por la ley la posibilidad de que el condómino hipoteque una parte inferior a su alícuota, excedería las facultades del registrador rechazar un documento de esa naturaleza.

TEMA VI

INSTRUMENTACIONES SIMULTANEAS – ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO

Por la Esc. Estela M. FALOCCO

Uno de los principios fundamentales del Derecho Registral es el llamado tracto sucesivo. En los casos de tracto abreviado, el encadenamiento existe, pero se realiza en un solo asiento registral.

En los supuestos de escrituras simultáneas, la segunda escritura debe contener todos los antecedentes que hagan tanto al derecho como a la legitimación del disponente.

Existe controversia en cuanto a considerar como actos simultáneos los que se instrumentan en un mismo acto o dentro del mismo día. La Disposición Técnico Registral Nº 5/80 de la Provincia de Buenos Aires prescribe que se entiende por instrumentación simultánea la autorizada en el mismo día.

En los casos en que se solicite la expedición de un certificado de dominio con relación a varios lotes que surgen de una misma inscripción de dominio y plano, el certificado podrá ser utilizado durante el plazo de su vigencia y no necesariamente debe realizarse escrituras simultáneas.

De la misma manera para el caso de un certificado de dominio solicitado para Reglamento y venta de unidades funcionales, pero las escrituras traslativas de las unidades funcionales sólo obtendrán inscripción definitiva cuando se registre el Reglamento.

TEMA VIII

FOLIO DE SEGURIDAD JUDICIAL. ANTECEDENTES. DISPOSICIONES. RESULTADOS

Por la Dra. Juana María GRACIANI

La eficacia del folio de seguridad ha sido debidamente probada, a partir de su aplicación desde el año 1980 a los documentos notariales.

El 24 de noviembre de 1992, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, mediante Acordada Nº 2505, adoptó el "folio de seguridad" para todos los documentos expedidos por los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Provincia, que debieran ser inscriptos o anotados en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

EL 15 de mayo de 1995, con el dictado de la Disposición Técnico Registral N° 8/95, se puso en vigencia el Sistema de Folio de Seguridad Judicial, para todos los documentos de origen judicial de la Provincia de Buenos Aires.

La implementación del Folio de Seguridad Judicial adoptado constituye un remedio fundamental tendiente a impedir definitivamente el ingreso al Registro de la Propiedad de documentos apócrifos, que generaban anteriormente graves perjuicios a la fe pública registral y a la seguridad jurídica.

Desde la entrada en vigencia de dicho sistema de seguridad se han comprobado excelentes resultados, que se reflejan en los datos estadísticos, con un porcentaje nulo de ingreso al Registro de documentos de origen judicial apócrifos.

APORTES DOCTRINARIOS

Atento al valioso aporte que significan los trabajos presentados por profesionales de este Registro de la Propiedad, es nuestra intención publicarlos en las páginas de la Revista Registral; en consecuencia y dadas estrictas razones de espacio hemos resuelto hacerlo a lo largo de los sucesivos números. Comenzando desde el presente con el trabajo de autoría de los doctores Gustavo Miguel López Blasquez y Blanca García sobre el tema "Documentos judiciales. Observación registral e insistencia judicial. Bajo apercibimiento de desobediencia: conducta registral", y el trabajo cuya autora es la Dra. María Marta Cuneo, sobre el tema "Servidumbres Administrativas", que a continuación se transcriben.

"DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACION REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL. BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA: CONDUCTA REGISTRAL"

EXORDIO

El desarrollo del presente tiene por finalidad comentar la problemática derivada de la calificación registral de los documentos judiciales cuando ésta deviene en la negativa inscriptoria y su consecuente insistencia de parte del órgano jurisdiccional, originando en cierta forma un verdadero conflicto de poderes. Todo ello ante un evidente vacío legal que generó la no aplicación para estos casos del procedimiento recursivo existente. Sin embargo, el Dr. Edgardo Scotti (hijo) se refería al tema ya hace unos años, en su libro *Derecho Registral Inmobiliario,* editorial Universal, Bs. As., 1980, p. 214, adelantándose en cierta forma a la solución que actualmente se propone, manifestando: "Si por un lado las disposiciones específicas reconocen que el registrador tiene facultades para calificar documentos cuya inscripción o anotación se requiere (...), no puede omitirse por otra la existencia de vías recursivas (...) para posibilitar su revisión, si fuera procedente. No vemos razón alguna doctrinaria y legislativa, en tanto la Ley 17.801 no limita exclusivamente a los documentos notariales los recursos que prevé el artículo 9, para excluir de ellos a los expedidos por magistrados. Agrega el autor: "(...) Pensamos que así como la legislación debe contener disposiciones referidas a los aspectos que son calificables en materia de documentos judiciales, también es necesario incluir en las leyes provinciales normas que contemplen cierto trámite especial dentro del procedimiento de revisión para estos casos". Sostiene asimismo que "(...) es conveniente no establecer un procedimiento diferencial, para estos casos, del regulado para los recursos registrales en general".

Es esta, entendemos, la finalidad del proyecto de ley del Procedimiento Recursivo de la calificación registral para la Provincia de Buenos Aires, al que nos referiremos más adelante, atento que pretende sustituir en ese aspecto el capítulo XI del Decreto Ley 11.643/63 el que denominará "Procedimiento Recursivo de la Calificación Registral", normándose en el artículo 50 ter los supuestos de documentos judiciales observados y la insistencia del magistrado para su toma de razón.

Cabe destacar que aquellos que directa o indirectamente nos encontramos vinculados a la esfera de lo registral, aguardamos la sanción definitiva de una reforma legal que sirva para zanjar las dificultades que la materia plantea y termine con las dudas que respecto a la faz recursiva existe. Ello atento que algunos autores entienden que existe el procedimiento recursivo a favor del interesado en inscribir y no en el supuesto de que sea el mismo registrador el que se agravie.

Procedimiento previsto por la Provincia de Buenos Aires. Situación actual

Tratando de plasmar la experiencia recogida en nuestra Provincia, debe reconocerse que la postura adoptada consiste en registrar los documentos de origen judicial cuando la calificación negativa de los mismos, conlleva a la insistencia reiterada del órgano judicial, impartiendo su orden bajo pena de desobediencia o desacato. Es decir, que el registro invariablemente ha acatado la manda aunque dejando constancia, mediante notas que no comparte la decisión pero la cumple.

Por el contrario, nuestra doctrina resulta conteste en afirmar que tanto el juez como el registrador están sometidos en igualdad de condiciones a la ley. Es de tener en cuenta que en cada campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo, aplicando cada uno de ellos la legislación que enmarca su labor.

De allí que no pueda considerarse que incurre en delito el registrador cuando, en los casos de observaciones correctamente formuladas, no hace sino ejercitar sus facultades calificadoras (arts. 8 y 9 de la Ley Nacional 17.801 y arts. 6 y 7 del Decreto Provincial 11.643, ratificado por Ley 6736).

En igual sentido, las distintas reuniones de directores (1966, 1973, 1978, 1979), han consagrado este principio al sostenerse de manera inequívoca que el registrador es autónomo en el ejercicio de sus funciones. Respecto a la situación en examen se ha insistido en la necesidad de la regulación legal del conflicto, manifestándose que deberá resolverse en un Tribunal de Alzada en materia registral con elevación de los antecedentes.

Es recomendable que las legislaciones locales contemplen especialmente dentro de la instancia recursiva la situación de los documentos originados en sede judicial en razón de sus características particulares. En este sentido y a la luz de la nueva normativa provincial, aún no implementada (sanción del Código Contencioso Administrativo y creación del Fuero), se ha dispuesto quitar de allí (Fuero Contencioso) esa materia (registral) para su remisión a la Cámara Civil de Turno (considerándola dentro del Derecho Civil, es decir, como una cuestión del derecho común). Como consecuencia de ello, el texto de Ley de Procedimientos Recursivos para la calificación registral, actualmente en proceso de revisión definitiva, nos permite inferir que los casos en que la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, con motivo de la calificación de un documento judicial, lo observare o rechazare por acto fundado y hubiere insistencia por parte de la autoridad judicial que lo emitió, podrá, de mantenerse esa calificación, elevarlo con la documentación pertinente y nota fundada a la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, para que se resuelva el conflicto de calificación sin más trámite. A tal fin, la Sala que hubiere de intervenir podrá requerir los antecedentes y elementos que estime corresponder (artículo 50 ter del proyecto de Ley). Esto agilizaría enormemente el conocimiento de la posible solución de las cuestiones similares que se planteen.

Cabe preguntarse cuál es el criterio correcto a adoptar cuando el documento judicial y la orden insistiendo en su registración provenga de un Juzgado ya no de los Departamentos Judiciales que integran la Provincia de Buenos Aires, sino de Juzgados o Tribunales Federales, Nacionales u otras Provincias o Jurisdicción (Internacionales).

Entendemos que debe impartirse igual tratamiento debiendo ocurrirse ante las citadas Cámaras Civil y Comercial de la ciudad de La Plata, atento que la cuestión se plantea ante este Registro de la Provincia de Buenos Aires, con sede en esta ciudad y sobre bienes existentes en la misma o respecto de personas que eventualmente pudieran adquirirlos como en el supuesto de traba de inhibiciones.

En todo caso, los propios interesados deberán plantear el cuestionamiento en el supuesto que entiendan existe incompetencia para dirimir la cuestión.

Conclusión

Resulta imperioso lograr un mecanismo que asegure, en forma más ágil, un pronunciamiento judicial definitivo, superador del conflicto que se plantea cuando el registrador rechaza un documento judicial y la autoridad que originariamente ordenó esa inscripción o anotación insista en su mandato. Pronunciamiento éste, dictado por un Tribunal de Alzada con competencia en materia registral para resolver definitivamente la cuestión.

A modo de recomendación entendemos deben tenerse presente en el tema que nos ocupa las siguientes pautas:

1.- La Ley Suprema establece la división y autonomía de los poderes.

2.- La misma no establece preeminencia entre ellos.

3.- Que en consecuencia actuando cada uno dentro de la esfera de su competencia ninguno puede pretender sobrepasar en autoridad al otro, ejerciendo una facultad o función desmesurada.

4.- Deberá dejarse de lado el temor reverencial de los registradores ante las mandas judiciales cuando no correspondan.

5.- Sostener que ningún Juez o Tribunal puede "apremiar" al registrador para que practique cualquier asiento improcedente a juicio del funcionario administrativo, actuando conforme a derecho.

6.- El punto de equilibrio se obtendrá con la normativa a sancionarse que superará la necesidad de regulación legal del conflicto que existe en la actualidad, donde podrán revisarse en forma ágil las cuestiones que se susciten entre la manda judicial y la función registradora dando lugar a que esta cuestión quede explícitamente legislada.

7.- Tal regulación beneficiará sin lugar a dudas a ambas partes Registrador-Juzgador. Este último deberá velar por la documental y completividad de la misma, atento que se origina dentro de su órbita, debiendo formular las aclaraciones necesarias para que el registrador pueda tener a la vista y contar con los elementos necesarios para efectuar una correcta calificación.

8.- En definitiva la conclusión última consiste en manifestar que necesariamente debe contarse con la existencia de un Tribunal Superior, ante el que se pueda recurrir, cuando existan conflictos de esta índole.

Bibliografía:

- *Derecho Registral Inmobiliario*, Edgardo O. Scotti, editorial Universal, Buenos Aires.
- *Derecho Administrativo*, Rafael Bielsa, editorial La Ley, tercera edición, Buenos Aires, 1963.
- *Presente y futuro del Principio de Calificación Registral*, José María Chico y Ortiz, Revista del Derecho Registral Nº 1, Buenos Aires, 1974.
- *Doctrina Contencioso-Registral de la Provincia de Buenos Aires*, en FIDES, 01-05-51, Ulises Horacio Lugano.

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS

El tema servidumbres administrativas es y ha sido siempre en el Registro tema de estudio y análisis. En la actualidad esto obedece a los cambios normativos operados a partir de la sanción de la Ley de Reforma del Estado (por la cual toman impulso las privatizaciones de servicios públicos) y también obviamente a la reforma de la Constitución Nacional del año 1994 en donde en el Capítulo Segundo "Nuevos Derechos y Garantías" hacen su aparición los **derechos de incidencia colectiva** (Arts. 36 al 43) y dentro de ellos los ENTES REGULADORES con sus MARCOS REGULATORIOS. Art 42: "(...)Las autoridades proveerán(...)al control de los monopolios naturales y legales, al de la calidad y eficiencia de los servicios públicos, y a la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios(...) La legislación establecerá(...) los marcos regulatorios de los servicios públicos(...)"

Los Entes Reguladores son entes descentralizados estatales que tienen por función el contralor de los concesionarios de los servicios públicos, sus funcionarios son públicos y sus resoluciones son administrativas.

Podemos distinguir dos posiciones:

1) **Servidumbre Administrativa como uno de los Derechos Reales establecidos en el Código Civil:** Legislada en los Art. 2503, inc. 4°, 2970 y subsiguientes del Código Civil. El Código define este derecho como "derecho establecido al poseedor de una heredad ajena para utilidad de la primera".

La servidumbre como cualquier otro derecho real sobre inmuebles se encuadra en el Art. 1184 inc. 1° del Código Civil y dentro de la Ley 17.801 en el Art. 3° inc. a) (constitución por escritura pública).

Como consecuencia de este criterio, la servidumbre real, a pesar de ser administrativa, se somete a las normas de derecho privado y si no se instrumentó por escritura pública es objeto de inscripción provisional por 180 días (Arts. 9 y 18 inc. a, Ley 17.801). La exigencia de este requisito (la escritura pública) obstaculiza la inscripción registral de las mismas y su consecuente publicidad en desmedro no sólo de los titulares de los fundos dominante y sirviente sino también de los terceros en general provocando que las servidumbres reales administrativas queden en una situación de hecho no registrada.

Esta posición es motivo de análisis cuando se estudia el tema de los concesionarios de servicios públicos como rogantes de la servidumbres administrativas, ya que son personas jurídicas sometidas según sus normas de creación al derecho privado.

2) **Moderna concepción del derecho administrativo:** Entre la servidumbre civil y administrativa existen diferencias fundamentales determinadas esencialmente por el "interés público" ya que en las administrativas se satisface el interés general a través del uso público.

La servidumbre administrativa es un derecho real administrativo constituido sobre un inmueble privado, con el objeto de servir al uso público, se crea por ley formal, ya sea provincial o nacional y se puede constituir por sentencia, convención, acto administrativo, etc.

Las servidumbres referidas a la prestación de un servicio público son administrativas, ya sea que la actividad sea prestada por el Estado directa o indirectamente a través de un concesionario. Se rige por el derecho público, sea provincial o nacional.

El Art. 2611 del Código Civil textualmente dice: " las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público son regidas por el derecho administrativo". El codificador en la nota al artículo citado dice "las restricciones impuestas al dominio por solo el interés público o seguridad del pueblo, o en consideración a la religión, aunque se ven en casi todos los códigos, son extraños al Derecho Civil..." Es lógico que se confíe al derecho administrativo, ya que el Código Civil regula las relaciones de vecindad, mientras que el derecho administrativo regula las relaciones de comunidad.

En este tema es importante distinguir entre dos términos: 1) **Creación** de la servidumbre la cual debe entenderse como declaración de existencia de servidumbres pública, lo cual es así por ser un límite a la propiedad (Art. 14 y 17 de la Constitución Nacional) (determinación general) y 2) **Constitución** de la servidumbre, la cual debe interpretarse como aplicación, imposición o determinación concreta (determinación en concreto).

Aclarando este punto, podemos decir que las formas jurídicas que se pueden utilizar para la constitución o imposición en concreto pueden ser:

a) ley final;

b) acto administrativo fundado en la ley, debe tener una autorización legal (en este caso sería unilateral);

c) contrato administrativo (negocio jurídico de derecho público, acuerdo creador de resoluciones jurídicas por el simple consentimiento y **por adhesión** del particular a relaciones previamente establecidas por la Administración);

d) sucesión;

e) usucapión.

Como bien lo define Gordillo: el derecho administrativo no sólo estudia la actividad del órgano de la administración pública, sino la totalidad de la actividad de índole administrativa sea que la realice el órgano administrativo o los órganos del Poder Judicial o Poder Legislativo e **incluso las personas no estatales en cuanto ejercen poderes públicos** (concesionarios o licenciatarios otorgados por el Estado). De esta amplia moderna definición se deriva que el acto administrativo es una declaración realizada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos directos y que a su vez puede ser bilateral (contrato administrativo), unilateral general (reglamento), unilateral individual (declaración unilateral).

Agustín Gordillo en el recién editado T 3 del *Tratado de Derecho Administrativo* (I – 15, 25 y 37) manifiesta "... no puede negarse ab – initio la posibilidad de que una persona no estatal dicte actos administrativos, si es que realiza función administrativa. La afirmación de que el concesionario o licenciatario de un servicio público no emite acto administrativo

es una contradicción(...)" "(...)lo mismo puede decirse de la potestad que se atribuye a los concesionarios o licenciatarios previa autorización del ente de contralor de imponer servidumbres a los particulares(...)"

¿Qué importancia tiene esto a los efectos registrales? Sencillamente, que los concesionarios de servicios públicos tienen delegado el ejercicio de la función administrativa en cuanto a la imposición de las servidumbres a los particulares previa autorización del ente regulador, y en este sentido **emiten actos administrativos.**

Asimismo, con relación a la Ley 17.801, dichos actos administrativos encuadran dentro del Art. 3°, inc. a, de la Ley 17.801 "resoluciones administrativas".

Dejando para el final los casos particulares puede desprenderse a modo de síntesis:

1) La servidumbre administrativa es un derecho real administrativo constituido sobre un inmueble privado con el objeto de servir al uso público que se rige por el derecho público.

2) Nada tiene que ver el carácter público (Ente Regulador) o privado (concesionario de servicio público) del rogante para encuadrar a la servidumbre en administrativa o civil y mucho menos para diferenciar los requisitos de inscripción en uno u otro caso, comprendiendo dentro de ellos la exigencia de la escritura pública.

3) Cuando la normativa establece que los concesionarios de servicios públicos se someten a las normas del derecho privado, se refiere a lo atinente a su organización funcionamiento. De ninguna manera puede referirse a la constitución por escritura pública de las servidumbres administrativas ya que las mismas se crean por ley, se constituyen por las formas ya referenciadas, está de por medio el interés público y son constituidas aún en contra de la voluntad del titular del inmueble.

4) No se puede exigir a las servidumbres administrativas requisitos de inscripción establecidos en el derecho privado (con fundamento en el Art. 2611 del Código Civil no se puede demandar el cumplimiento del Art. 1184 del Código Civil).

5) Tanto las resoluciones de los Entes Reguladores como los actos de constitución por cualesquiera de sus formas de servidumbre administrativa por parte de los concesionarios de servicios públicos, previa autorización del Ente Regulador, **son actos administrativos**, pasibles de ser encuadrados en el Art. 3, inc. a, de la Ley 17.801.

6) Los concesionarios de servicios públicos como tales ejercen función administrativa y pueden **rogar** la inscripción de la servidumbre (Art. 6, inc. b, de la Ley 17.801).

7) Los Entes Reguladores no sólo aprueban, autorizan la servidumbre sino que como organismos de control están facultados para rogar, si lo quisieran, la inscripción en el Registro de la Propiedad.

ANALISIS NORMATIVO

El tema de la normativa de servidumbre administrativa no escapa a la materia administrativa en lo atinente a su dispersión. Nos encontramos con normativa específica para cada tipo de servidumbre administrativa (electroductos, gasoductos, oleoductos, poliductos), como así también la referida a los marcos regulatorios específicos entre otras.

* **Servidumbre administrativa de electroducto :** Se encuentra normada específicamente en la Ley Provincial 8398 y en la Ley Nacional 19.552. A modo de ejemplo se encuentran alcanzados por la primera norma ESEBA S.A. y por la segunda EDENOR S.A., EDESUR S.A. y otras sociedades derivadas de HIDRONOR S.A.

La Ley de la Provincia de Buenos Aires 8398 diferencia expresamente entre :

a) **Anotación preventiva de servidumbre administrativa de electroducto** (Art. 5°) para la cual exige la aprobación por el organismo de aplicación del proyecto y de los planos de obra a ejecutar (otorgada antes por el EPRE, hoy Mrio. de Obras y Servicios Públicos, Art. 39, Ley 12.355) otorgándole facultades al futuro titular de la servidumbre (concesionario) para comunicarlo al Registro de la Propiedad. Esta anotación preventiva en virtud del Art. 33 caduca a los 5 años si no se procedió a su constitución definitiva y,

b) **Constitución definitiva de la servidumbre administrativa de electroducto** (Art. 13), la que queda constituida a partir de la suscripción del convenio con el propietario o por sentencia judicial en caso de haberse requerido judicialmente su constitución (Art. 14 y subsiguientes). Esta servidumbre caducará en un plazo de 5 años desde su constitución si no se hace uso de ella mediante la ejecución de las obras previstas. El Art. 34 establece que el Registro de la Propiedad inscribirá con intervención de la Escribanía General de Gobierno y sin el requisito de la escritura pública los convenios de constitución definitiva.

La Ley Nacional 19.552: Esta ley fue promulgada con anterioridad a la provincial.

El Art. 4° también establece que "La aprobación por autoridad competente del proyecto y de los planos de la obra a ejecutar o de las instalaciones a construir, importará la afectación de los predios a la servidumbre administrativa de electroducto y el derecho a su anotación en el respectivo Registro de la Propiedad y en la Dirección de Catastro".

Este artículo menciona sólo anotación no anotación preventiva, aunque los efectos serían los mismos porque siempre sería previa y anterior a su constitución definitiva.

La constitución definitiva esta regulada en el Art. 14 exigiéndose formalización del convenio entre las partes o el pago de la indemnización judicial (es decir si bien no lo dice textualmente hubo previamente una sentencia judicial).

No menciona la caducidad de la anotación preventiva tratando sólamente la caducidad de la servidumbre por no hacer uso de ella mediante la ejecución de las obras respectivas, durante el plazo de 10 años computados, dice "desde la fecha de la anotación de la servidumbre".

En ambas leyes se presentan problemas a definir:

1) Si los concesionarios de un servicio público ejercen función administrativa emitiendo actos administrativos o si se rigen por las normas del derecho privado. De esto se desprenderá si requerimos protocolización de las actuaciones por escribano público. El tema es discutido, hay posiciones encontradas. Comparto la posición de que los concesionarios de servicios públicos cuando las leyes indican que se rigen por las normas del derecho privado, se están refiriendo a su organización y funcionamiento, pero en relación al servicio público que prestan y a la servidumbre administrativa que quieren inscribir, sus actos son administrativos, ejercen función administrativa, y previa autorización del ente regulador (que emitió su resolución) pueden rogar tanto la afectación previa como la constitución definitiva acompañando los convenios suscriptos al Registro de la Propiedad sin necesidad de protocolización por escritura pública. Hay que comprender que el particular no se puede oponer a la servidumbre, que prima el interés público y que las servidumbres ya fueron creadas por ley formal faltando inscribir sólo su constitución.

En el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires el tema es claro con relación a la anotación preventiva de la Ley 8398 (Art. 5°) o la afectación del Art. 4° de la Ley 19.552 que vienen rogadas por el concesionario acompañando la resolución del Ente Regulador, pero no es así, cuando vienen rogando la constitución definitiva de las servidumbres. Decretos Provinciales aún vigentes (6115/72 y 259/91) por los cuales se autoriza a protocolizar las actuaciones a la Escribanía General de Gobierno (promulgados cuando los servicios eléctricos no estaban privatizados (DEBA) o si lo estaban el Estado aún tenia parte (ESEBA SAPEM) y dictámenes de la Asesoría General de Gobierno de los años 1994 y 1995 aconsejan (con fundamentos que no comparto) el sometimiento de los concesionarios a las normas de derecho privado incluido el requisito de la escritura pública.

El Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal en el Decreto Nacional 466/1999, Art. 136, con muy buen criterio y sin exigir la protocolización por escritura pública, recepciona el tema de las servidumbres administrativas de electroducto establecidas en la Ley 19.552 diferenciando entre la afectación del Art. 4° que se efectuará mediante la presentación de documentos auténticos del que resulta la aprobación a que se refiere dicho artículo y la servidumbre administrativa misma que se registrará en base a la presentación del convenio a que se refiere el artículo 14 de dicha ley.

Asimismo, establece que la rogatoria será firmada por quien represente al Estado Nacional o a la Empresa beneficiaria.

2) El otro tema que da lugar a diferentes posiciones es el de la exigencia de la traza o planimetría o del plano de servidumbre. Cuando las Leyes 8398 y 19.552 en sus Arts. 5° y 4° respectivamente se refieren al plano de obra, dicho plano no es el plano de servidumbre que en la Provincia de Buenos Aires aprueba Geodesia. Por las D.T.R. 258/64 y 7/73 sólo se requiere "croquis de ubicación firmado por las partes". Asimismo, el Art. 1° del Decreto 5479/65 considera "documentos auténticos a los fines expresados en el Art. 2° del Decreto – Ley 11.643/63(...) a los croquis de delimitación de superficie en los casos de servidumbres".

En el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, a pesar de lo manifestado, exigimos que se acompañe la traza para la afectación o anotación preventiva y el plano para la constitución definitiva.

* **Servidumbre administrativa de gasoducto:** El gas natural tiene como marco regulatorio a la Ley 24.076, reglamentada por el Decreto Nacional 1738/92 modificado a su vez por el Decreto 2255/92.

La misma contempla lo atinente al transporte y distribución, quedando regulado "la producción, captación y tratamiento" por la Ley 17.319 (Ley de Hidrocarburos).

Por el Art. 22 de la Ley 24.076 los transportistas y distribuidores gozarán de los derechos de servidumbre previstos en los Art. 66 y 67 de la Ley 17.319, la que a su vez su remite al Código de Minería (Ley 1919 – Arts. 48 al 57 – hoy Decreto Nacional 456/97 – texto ordenado Arts. 146 al 155).

El Art. 52, inc. k, de la Ley 24.076 establece que el Ente Nacional Regulador de Gas (ENARGAS) autorizará las servidumbres de paso.

El Art. 22 del Decreto 1738/92 en su ap. 5° dice "Los Registros de la Propiedad Inmueble inscribirán las servidumbres existentes a favor de Gas del Estado en virtud de lo dispuesto por la ley, directamente a nombre del transportista o distribuidor que corresponda.

A dicho efecto bastará la copia certificada por escribano público de la respectiva resolución administrativa emitida por el ente, acompañada de los documentos que determine la reglamentación que el mismo sancione, y de las que surja la traza autorizada del gasoducto o red de distribución y las restricciones al uso de lo inmuebles afectados".

La resolución del ENTE N° 10/93 que reglamenta el Art. 16 de la Ley 24.076 resuelve que "para otorgar las autorizaciones de expansión de redes o modificación de las existentes deberán acompañar entre otros requisitos los aspectos catastral y de diseño del proyecto de obra entre ellos(...) plano de localidad, plano del ramal de alimentación, etc."

De la normativa vigente se desprende que la rogatoria suscripta por el concesionario con los requisitos de rigor acompañando copia certificada de la resolución del Ente y la traza y/o plano serían elementos suficientes para proceder a su inscripción definitiva.

En el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires si bien hasta el momento exigimos solamente la traza, compartimos la opinión de Geodesia y de Catastro Territorial sobre la conveniencia del plano. Se encuentra en trámite un expediente iniciado por Geodesia en el que aún no emitió dictamen la Asesoría General de Gobierno.

* **Empresas Petroleras:** son concesionarios de servicios públicos nacionales (servidumbre administrativa de oleoducto y poliducto). Se rigen principalmente por la Ley de Hidrocarburos N° 17.319 y por el Decreto Nacional 44/91.

Las servidumbres administrativas están reguladas en los Arts. 66 y siguientes de la ley que remite el Código de Minería.

La autoridad de aplicación es la Secretaría de Energía de la Nación (Decreto 44/91, Art. 2°), actuando el Ente Regulador ENARGAS dentro de su jurisdicción (Decreto 1500/93, Art. 2°).

Las funciones de la autoridad de aplicación en lo atinente a las servidumbres surgen del Art. 7, inc. b, c, y m, del Decreto 44/91, de donde se desprende la facultad para dictar la resolución constitutiva de la servidumbre.

Tanto el concesionario como la autoridad de aplicación podrían rogar la inscripción de la servidumbre adjuntando la resolución constitutiva de la autoridad de aplicación.

Del estudio realizado y sin perjuicio de los temas a resolver pueden establecerse como requisitos para la inscripción de las servidumbres administrativas:

- **Cuando ingresen rogadas por el concesionario, el Ente Regulador o la autoridad de aplicación los siguientes:**

1) Rogatoria por cada inmueble (oficio) suscripta por el concesionario, el Ente Regulador o la autoridad de aplicación, ajustándose a lo dispuesto por el Artículo 5° del Decreto Reglamentario Provincial 5479/65.

- Datos del inmueble: medidas, superficie, linderos, nomenclatura catastral, designación según título, partida inmobiliaria, inscripción de dominio, partido.

- Identificación de los titulares el fundo sirviente con datos completos (incluido CUIT, CUIL, C.D.I. en caso de que el inmueble se encuentre en folio real, D.T.R. 5 y 7/2000 e Instructivo N° 5/2000).

- **Individualización del beneficiario de la servidumbre.**

2) Resolución del Ente Regulador o autoridad de aplicación (Ej. Secretaría de Energía) que autoriza o aprueba la servidumbre administrativa (cuando incluya un solo inmueble) o copia certificada de la resolución (cuando incluya varios inmuebles).

3) Tasas de servicios registrales, las cuales tributan por cada inmueble.

4) Acompañar traza aprobada por el Ente Regulador y/o plano aprobado por Geodesia según las exigencias normativas y de cada Ente Regulador y/o autoridad de aplicación (servidumbre administrativa de gasoducto hasta el momento sólo la traza; servidumbre administrativa de electroducto traza para la anotación preventiva Ley 8498 y/o afectación Art. 4° Ley 19.550 y plano aprobado por Geodesia para la constitución definitiva en ambas leyes).

5) En el caso de servidumbre administrativa de electroducto según Ley Provincial 8398: especificar si se ruega la inscripción de la anotación preventiva del Art. 5° o la constitución definitiva de la servidumbre administrativa del Art. 13°, debiendo acompaña-

se en este último caso los convenios suscriptos entre las partes.

En el caso de servidumbre administrativa de electroducto según Ley Nacional 19.552: especificar si se ruega la inscripción de la afectación del artículo 4° o de la constitución definitiva del Art. 14, debiendo acompañarse en este último caso los convenios suscriptos por las partes.

- **Cuando ingresan rogadas por Escribano Público:** éste procederá a la protocolización de las actuaciones administrativas, no exigiéndose el certificado de Catastro N°1 en las servidumbres en que se requiera plano. El fundamento de lo expuesto es que se la considera una restricción administrativa y físicamente no aportaría nada al haber plano aprobado.

Para concluir, quiero mencionar el Art. 22, ap. 8, de la Ley 24.076 en el cual se establece una invitación referente a servidumbres administrativas de gasoducto que "debería aplicarse de hecho a todas" **para que las provincias implementen procedimientos conducentes a simplificar, sistematizar y reducir el costo del procedimiento registral.**

NORMAS REGISTRALES

La Plata, 5 de octubre de 1999

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

D I S P O N E:

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 Nº 012/99

Silvia Susana Blanco
Abogada
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

La Plata, 9 de mayo de 2000

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

D I S P O N E:

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

La Plata, 05 de octubre de 2000

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

D I S P O N E:

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 Nº 014/00

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

La Plata, 05 de octubre de 2000

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 Nº 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 Nº 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, incorpóranse 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 Nº 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 Nº 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

D I S P O N E:

Artículo 1º.- A partir del 6 de noviembre del corriente año, incorpórase 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 Nº 017

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

La Plata, 11 de enero de 2001

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 Unico 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

D I S P O N E:

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 Indice 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 Indice 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

CUESTIONES REGISTRALES

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

Con motivo de una consulta formulada a este organismo acerca de la posibilidad de inscripción del derecho real de habitación a favor del cónyuge supérstite, se habilita la posibilidad de receptar la misma como pretexto para divulgar en esta sección –con alcance general– el criterio registrador.

El artículo 3573 bis del Código Civil consagra el derecho real de habitación gratuito y vitalicio a favor del cónyuge supérstite; siendo sus condiciones de aplicación las siguientes: 1.- Que el causante haya dejado un solo inmueble habitable como integrante del acervo sucesorio y que éste halla sido asiento del hogar conyugal. 2.- Que reúna dicho inmueble las condiciones exigidas para su afectación como bienes de familia. Y 3) que el cónyuge supérstite no contrajese nuevas nupcias.

Por aplicación armónica de lo normado en los artículos 2505 del Código Civil y 2, inciso a) de la Ley 17.801 el derecho real sub-examen, una vez reconocido judicialmente y otorgado a favor del cónyuge supérstite, resulta objeto inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, para su perfeccionamiento y oponibilidad a terceros.

En consecuencia, el nudo propietario conserva el ejercicio de todos los derechos de propiedad compatibles con sus obligaciones, entre los que se encuentra el poder de disposición jurídica (artículo 2916 del Código Civil), claro está debiendo respetarse por el adquirente este derecho de habitación. Debe señalarse que dicho derecho no torna inejecutable el bien respecto del acreedor de un heredero, pero el adquirente debe respetarlo.

RESERVA DE USUFRUCTO – DONACIÓN

¿Puede el donante de un inmueble con reserva de usufructo, en el mismo acto, constituir usufructo a favor de su cónyuge, como donación para después de su fallecimiento?

Este interrogante forma parte de los que diariamente formulan los usuarios en el sector "Consultoría" de nuestro Registro, por su reiteración, consideramos apropiado divulgar por este medio la respuesta adecuada.

Liminarmente, cabe advertir que el artículo 2824 del Código Civil prohíbe dicho acto, en armonía con lo normado en los artículos 2502, 2822, 2842, 2920 y concordantes del mismo cuerpo legal. Sin perjuicio de ello, resulta evidente que al haberse desprendido de la nuda propiedad el donante no puede constituir usufructo, habida cuenta ha dejado de ser propietario del inmueble (conf. arts. 2813 y 2815 del Código Civil).

De acuerdo a lo expuesto y teniendo en claro que nadie puede transmitir a otro su derecho mejor o más extenso del que gozaba (doctrina del artículo 3270 del Código Civil), va de suyo que la respuesta se impone negativa.

El criterio expuesto concuerda con lo sostenido mayoritariamente por la doctrina; así la Dra. Marina Mariani de Vidal (*Curso de Derechos Reales*, Tomo II, pág. 259) nos dice que las razones nos la da el codificador en la nota del artículo 2824 del Código Civil, siendo la principal la de evitar la separación indefinida del dominio directo y útil. En igual sentido el Dr. Raymundo M. Salvat (*Tratado de Derecho Civil,* Tomo III, pág. 275) nos dice que el usufructo no puede constituirse para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos.

ACREEDOR – LEY 13.512

¿Es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario y/o embargante para la afectación al régimen de la Ley Nacional 13.512?

Partiendo de la base de que una hipoteca grave la totalidad del inmueble, ello no obsta su afectación al régimen de propiedad horizontal y a medida que las distintas unidades se vayan escriturando, dicha hipoteca podrá:

a) Ser tomada a cargo por cada uno de los adquirentes en base a su porcentaje indiviso.

b) Ser liberada esa unidad con la conformidad del acreedor hipotecario.

c) Ser cancelada totalmente.

Idéntico criterio deberá seguirse respecto del embargo que afecte la totalidad del inmueble. De ello se colige la innecesariedad del consentimiento del acreedor.

PROHIBICIÓN DE INNOVAR – CERTIFICACION Y CALIFICACION REGISTRAL

Con relación al tema, materia de reiteradas consultas, cabe señalar que la "Prohibición de Innovar" es una medida de naturaleza procesal que persigue la inalterabilidad de la "cosa litigiosa", no modificándose de esta manera los intereses de las partes en litigio.

Este instrumento, previsto en el Código de rito, sólo produce efectos con relación a terceros a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo conteste lo normado en el artículo 22 de la Ley Nacional 17.801, al afirmarse que "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disponibilidad, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por medio de certificaciones registrales".

Teniendo en cuenta que la expedición de certificados de dominio actúa sobre el inmueble como una "anotación preventiva", a favor de quienes requieran dentro del plazo legal la inscripción de un documento, el otorgamiento de una reserva de prioridad cuando

se encuentra anotada la prohibición de innovar sobre el bien, podría posibilitar la alteración de ese "estado jurídico", existente al tiempo de haberse ordenado la misma.

Con los fundamentos expuestos y mediante la sanción de la Disposición Técnico Registral Nº 12/99, la Dirección de nuestro Registro buscó la manera de zanjar definitivamente el problema. En efecto, se ha establecido que las certificaciones de dominio, requeridas sobre inmuebles afectados por dicha medida procesal, deben ser despachadas como informes, es decir, sin reserva de prioridad. Por lo demás, en los supuestos en que la medida cautelar haya sido anotada provisionalmente, el certificado se expedirá con reserva de prioridad condicionada.

En materia de documentos y siguiendo con el mismo razonamiento, en los casos de contener medidas cautelares, deberán ser calificados aplicando las reglas generales de inscripción (definitiva, provisional o condicionada, según los casos).

Finalmente, ante la presencia de documentos registrables, serán calificados e inscriptos de manera provisional o condicional, excepto haberse instrumentado sobre la base de certificados expedidos por este organismo con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en cuyo caso se anotarán provisionalmente formándose actuaciones administrativas que serán resueltas por el Departamento Jurídico, dependiente de esta Dirección Provincial.

INFORMACION GENERAL

RELANZAMIENTO DE LA REVISTA REGISTRAL

La vida se conforma de etapas y ellas son promisorias en la medida que se asuman con optimismo y responsabilidad. Ello nos hemos propuesto con el relanzamiento de la *Revista Registral*, un medio de comunicación destinado a quienes se interesan por la materia.

Se trata de una "revista eminentemente técnica", pero también un elemento cultural y, como tal, supone el contenido de valores humanistas. Por eso, al brindar un servicio a la comunidad, estamos entregando parte de nosotros mismos, de lo que sabemos, de lo que es útil, de lo que merece difundirse.

Las imágenes que ilustran esta página devienen demostrativas de la satisfacción por haber logrado reivindicar este instrumento, reiteramos "técnico", pero inexorablemente cultural. He ahí nuestra alegría, que deseamos sea por ustedes compartida.

A seguir saliendo...

La alegría de compartir este logro que jerarquiza la actividad registral.

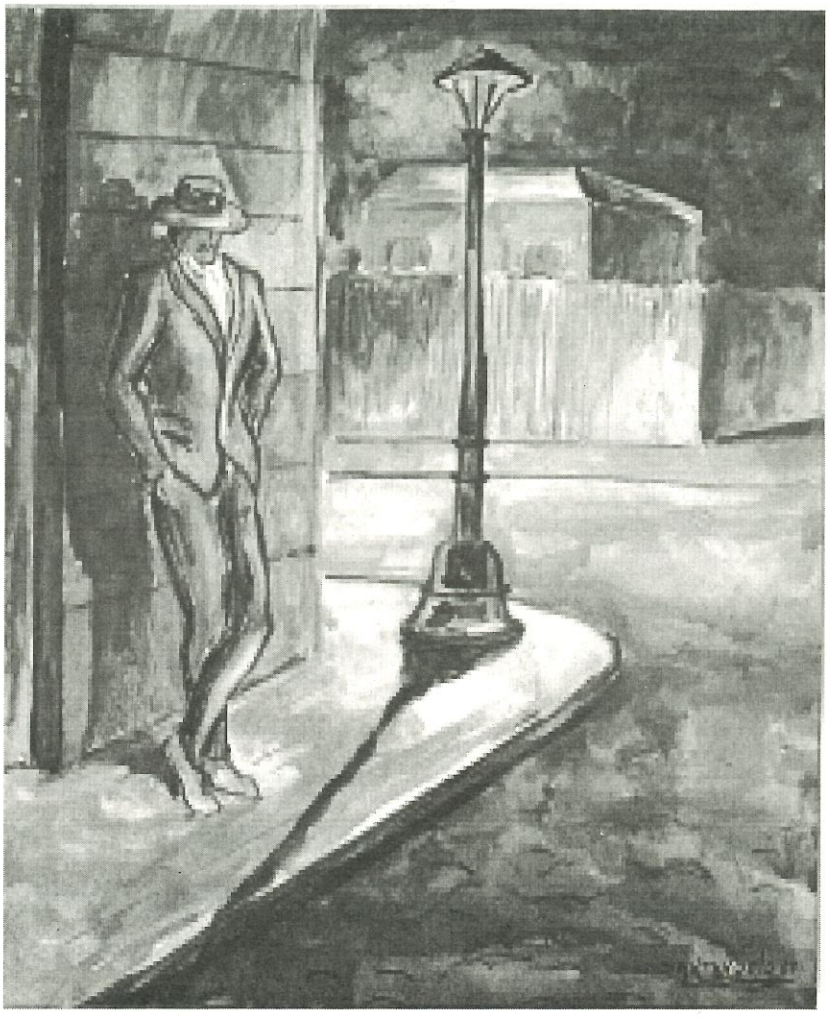
La *Revista Registral* vuelve a salir y sus protagonistas la observan detenidamente, para alentar a quienes hicieron posible el esfuerzo convertido en realidad.

De izquierda a derecha: el Director Provincial del Registro de la Propiedad, Dr. Julio Pángaro junto a la Coordinadora de la *RR*, Dra. María Elena Murguiondo y el Director Técnico del Registro, Esc. Alcides Sequeiro.

ESPACIO CULTURAL

En esta edición publicamos un poema de Jorge Luis Borges, ilustrado por el artista plástico platense Norberto Santangelo que trabaja en nuestro Registro. La acuarela nos permite contemplar una típica imagen del suburbio del Buenos Aires de antaño. Nuestro mayor agradecimiento por el aporte que de ahora en más enriquecerá las páginas de esta flamante sección de la *Revista Registral*.

El Tango



En los acordes hay antiguas cosas:
el otro patio y la entrevista parra.
(Detrás de las paredes recelosas
el Sur guarda un puñal y una guitarra).

Esa ráfaga, el tango, esa diablura,
los atareados años desafía;
hecho de polvo y tiempo, el hombre dura
menos que la liviana melodía,

Que sólo es tiempo. El tango crea un turbio
pasado irreal que de algún modo es cierto,
el recuerdo imposible de haber muerto
peleando, en una esquina del suburbio.

Jorge L. Borges

EQUIPO DE TRABAJO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

COORDINACION GENERAL:

Lic. Carlos A. RIVIERE

LECTURA Y SUPERVISION DE MANUALES:

- **Aspectos conceptuales**

Lic. Mirta N. BASILE
Lic. Silvina A. BATAKIS
Cdor. Juan A. BERTOLOTTO
Dra. Laura C. CENICEROS
Lic. César M. CIAPPA
Lic. Horacio E. FERNANDEZ
Lic. Rodolfo A. HERNANDEZ
Sr. Daniel D. LOREA
Lic. Gustavo J. PRINCI
Dra. Romina PEREZ
Lic. Raúl R. SANGIACOMO

- **Aspectos informáticos**

Coordinador: Sr. Walter A. NAJERA

Sr. Miguel A. CLAVIJO
Sr. Norberto O. MORALES
Lic. Raúl A. PEREIRA
Sr. Jorge D. STURLA

- **Corrección e impresiones de originales**

Sr. Pablo M. STURLA

Esta Publicación se terminó de imprimir en el Departamento de Publicaciones
e Impresos de la Dirección de Contabilidad y Servicios Auxiliares
del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires,
en la primera quincena del mes de mayo de 2001.