

**R
E
G
I
S
T
R
A
T
O**

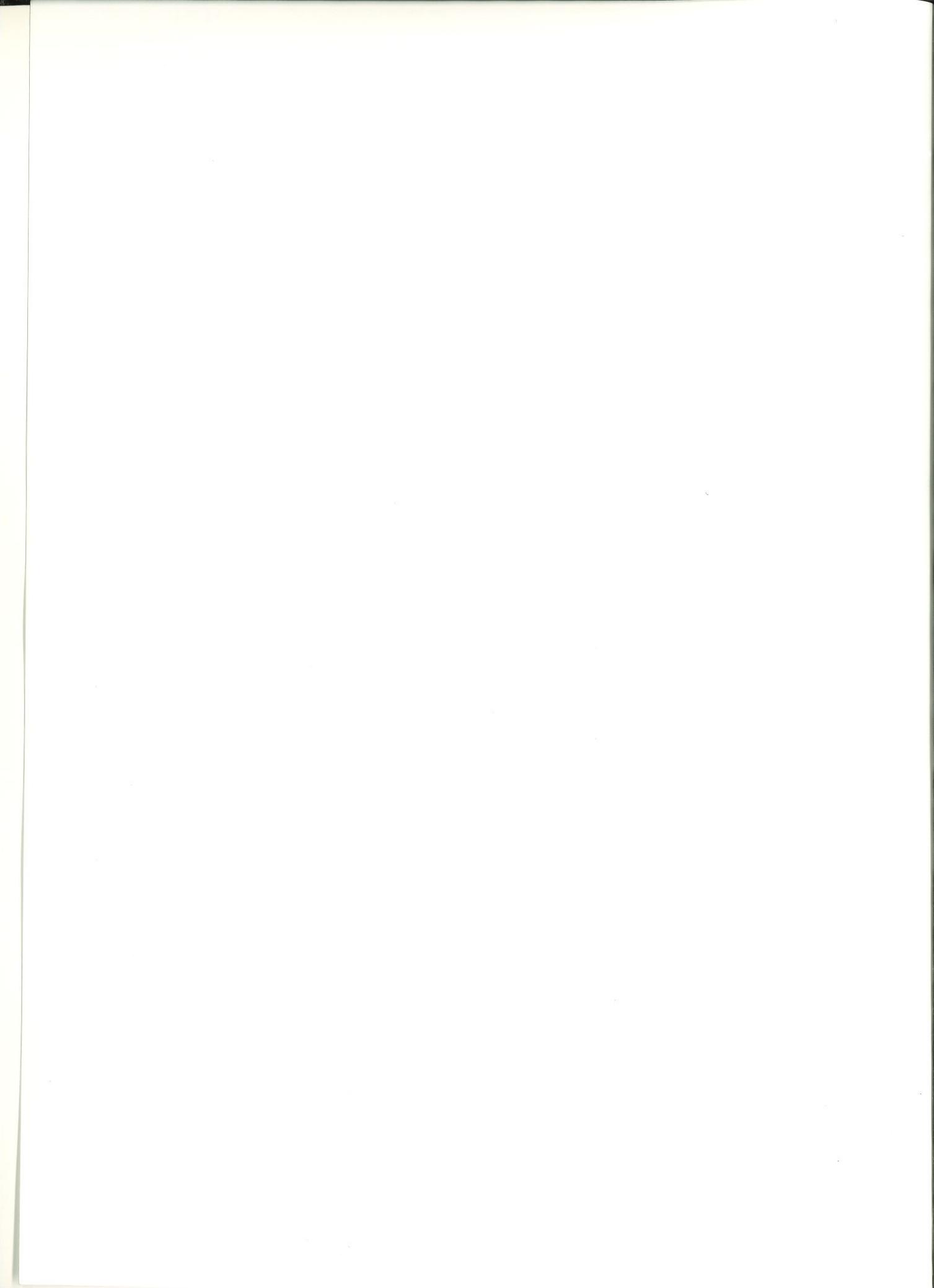


**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
2001 1 (3)
3^a. ETAPA







REVISTA REGISTRAL

3º etapa

Año 1 - Nro. 3 - Mayo - Junio 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.

S U M A R I O

	Pág.
Introducción	7
Actualización Doctrinaria	11
XIII Congreso Internacional de Derecho Registral (Uruguay)	
La Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad	13
Aportes Doctrinarios	
El leasing inmobiliario en la Ley 25.248	27
Folio de Seguridad Judicial	34
Documentos Judiciales: su calificación y legalidad	40
Normas Registrales	43
Disposición Técnico Registral Nº 002/98	45
Disposición Técnico Registral Nº 007/99	46
Disposición Técnico Registral Nº 003/00	47
Disposición Técnico Registral Nº 009/00	49
Disposición Técnico Registral Nº 011/00	51
Disposición Técnico Registral Nº 013/00	52
Disposición Técnico Registral Nº 002/01	53
Cuestiones Registrales	55
Bien de Familia: un fallo relevante	57
Bien de Familia – Posibilidad de Afectación – Ley 13.512	59
Bien de Familia – Cónyuge inhabilitado	60
Información General	63
Bien de Familia – Participación de los municipios	65
Implementación del Decreto Provincial Nº 684/2001	68
Tema I	71
Garantías de los Derechos Reales mediante el Sistema de Registro y el Sistema del Seguro	
Tema II	73
La Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad	
Tema III	74
Formación de un diccionario sobre términos Jurídicos Registrales	
Espacio Cultural	78



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:

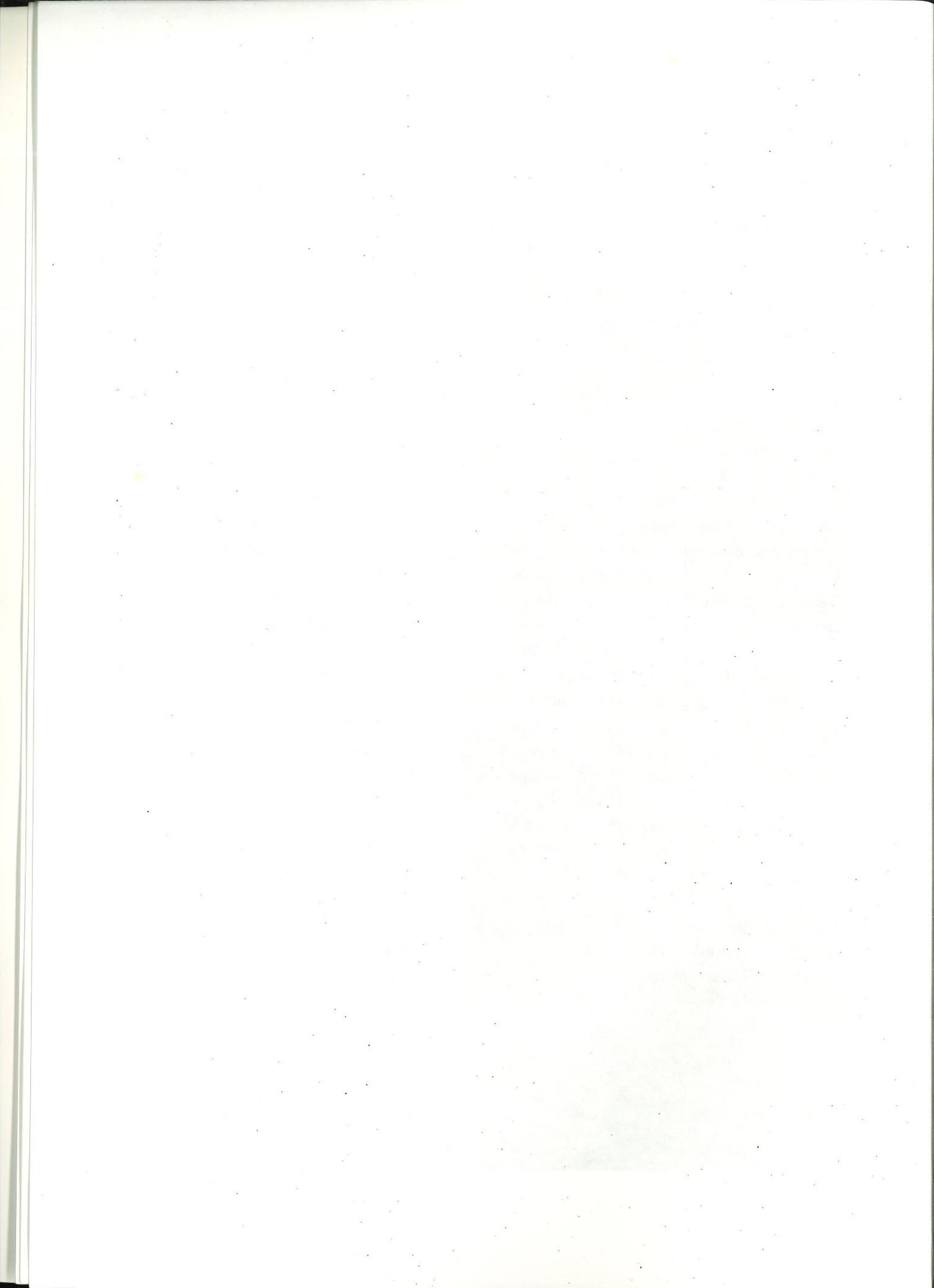
Dra. Ana María LAMACCHIA

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 Pùblicos

Dr. Julio Arturo Pángaro

Director Provincial del Registro de la Propiedad

19. 10. 1928

10. 10.

x

10. 10.

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

Verdampfungsbedarf abgezähmt

Wasserstand am 10. 10. 1928

INTRODUCCION

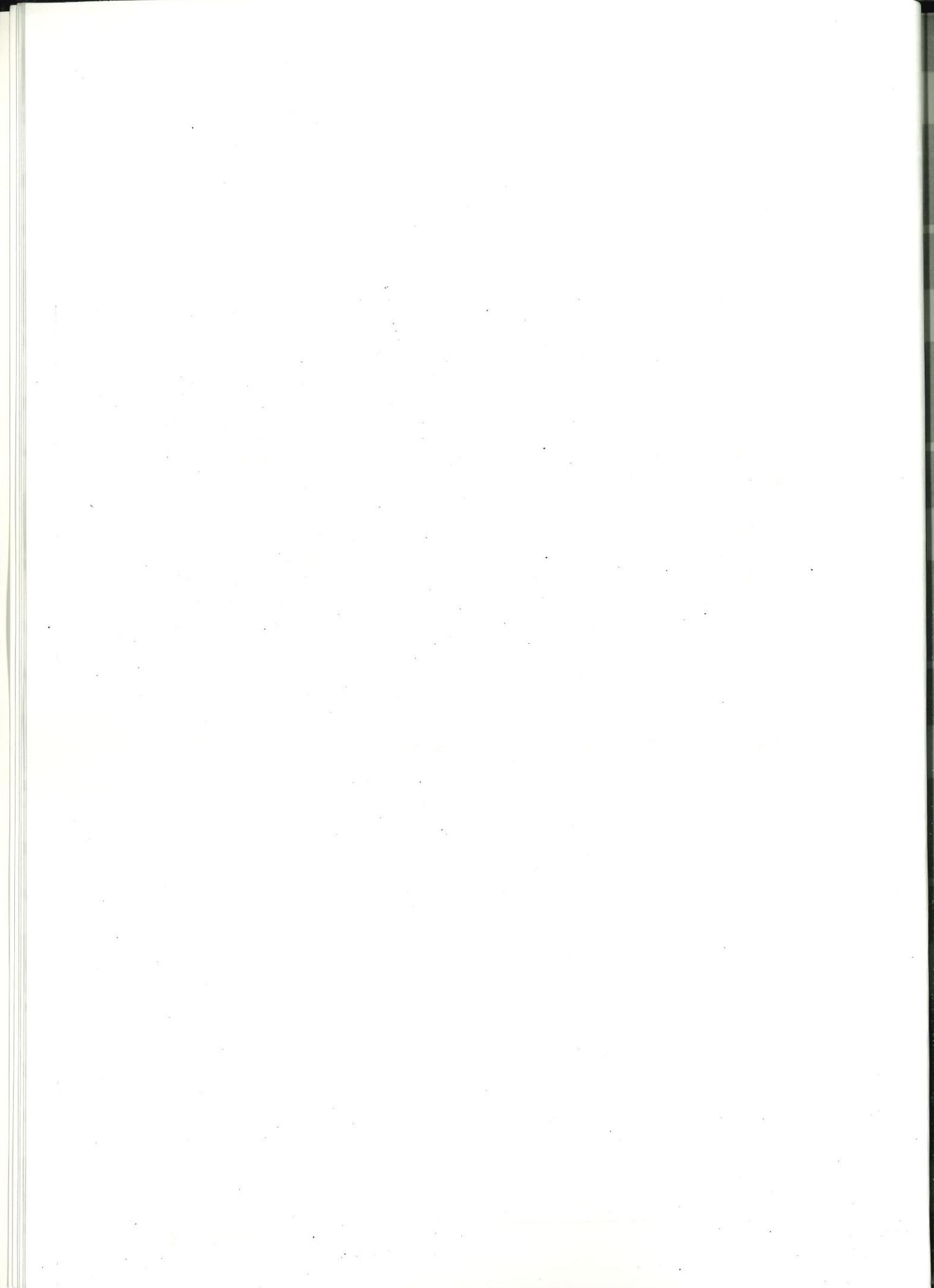


Estimado lector:

La regular aparición de este tercer número de la *Revista Registral*, en esta nueva etapa de su existencia, deviene demostrativa de su consolidación como único medio de comunicación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires con los profesionales del Derecho que despliegan su actividad en el marco de las incumbencias registrales.

El hecho, para quienes asumimos la responsabilidad de su elaboración importa tanto un motivo de orgullo, como el compromiso de redoblar el esfuerzo en pos de erigir la publicación en herramienta de utilidad y permanente consulta; en síntesis, contribuir a la optimización y modernización del servicio en beneficio de sus legítimos destinatarios: los usuarios.

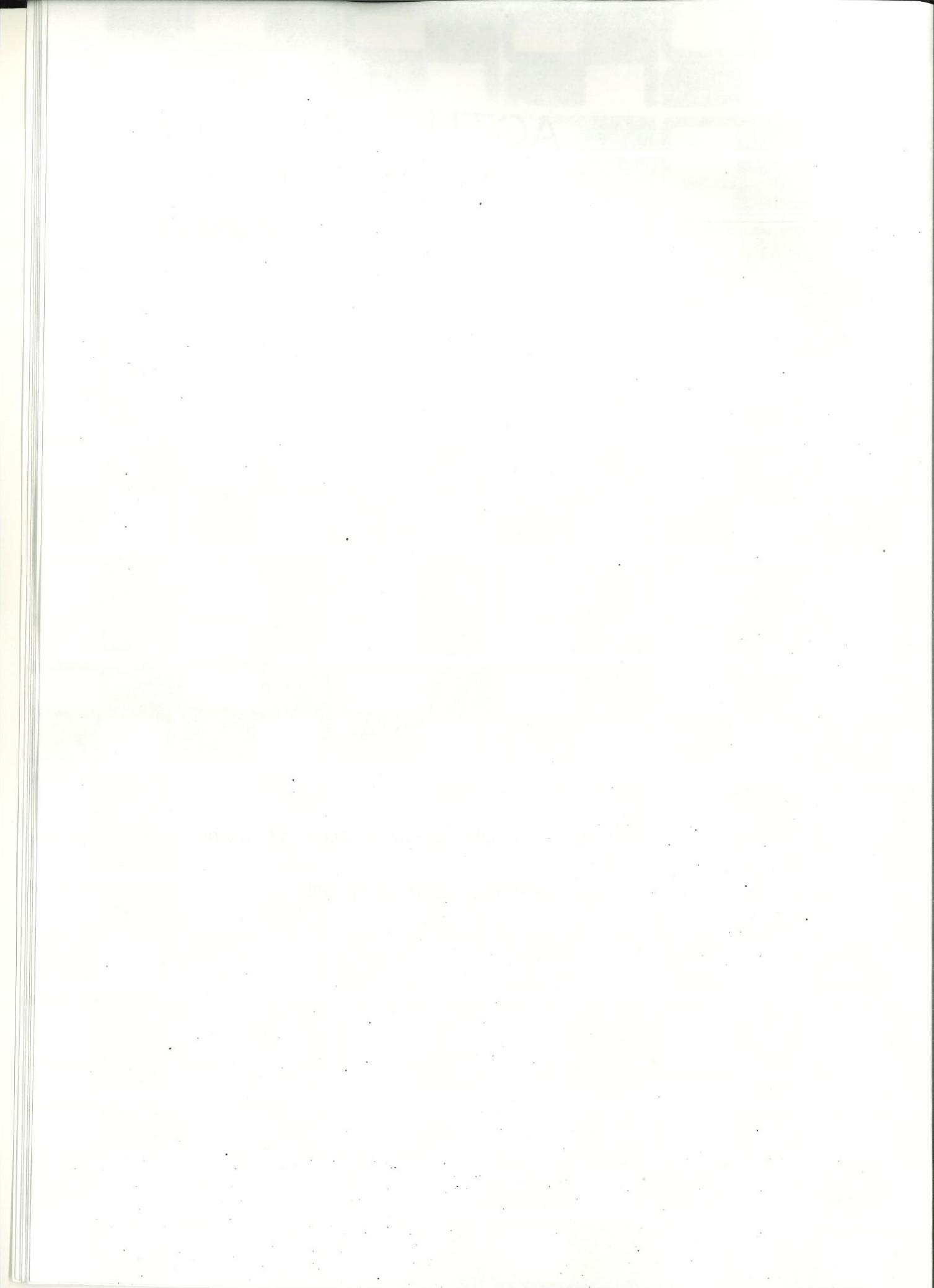
Hasta el próximo número y muchas gracias.



ACTUALIZACION DOCTRINARIA

XIII Congreso Internacional de Derecho Registral.

República Oriental del Uruguay -2001-



LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD

Ponencia presentada por los doctores Edgardo Scotti, María Marta Gini y Virginia A. Thill Albini, en representación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

I.- Derecho a la Intimidad

I.a.- Concepto

Entiende por intimidad, Luis Manuel Meján: “al conjunto de circunstancias, cosas, experiencias, sentimientos y conductas que un ser humano desea mantener reservado para sí, con libertad de decidir a quien le da acceso, según la finalidad que se persiga, que impone a todos los demás la obligación de respetar y que sólo puede ser obligado a develar en casos justificados cuando la finalidad sea lícita”.

Así, el derecho a la intimidad, es la facultad que tiene cada persona de disponer de una esfera, espacio privativo de libertad individual, el cual no puede ser invadido por terceros, ya sea por particulares o por el Estado.

Este derecho es relativo, puesto que en determinadas situaciones deja de ser privado; por ejemplo, ante la información financiera, en materia de propiedades e ingresos, estas últimas no tienen porqué ser conocidas por todas las personas, pero si se pide un crédito ante una entidad bancaria, esta información puede dejar de ser privada para esa institución. Ante la posibilidad de que el individuo controle su información conlleva una obligación de quien la recepta de no divulgarla.

En cambio, de acuerdo a lo sostenido por Pérez Luño: “la protección de datos es el conjunto de derechos o intereses que pueden ser afectados por la elaboración de informaciones referentes a personas identificables o identificadas”.

La protección de datos no ha sido imaginada para proteger a los datos “per se”, sino que su fundamento es la protección de una parte sustancial del derecho a la intimidad, la que se refiere a la información individual.

La importancia de la protección de datos personales radica en la garantía básica para cualquier comunidad de ciudadanos libres e iguales.

La acción de Hábeas Data procede no sólo contra los datos total o parcialmente inexactos o discriminatorios, sino también contra los datos obsoletos o los que deban permanecer reservados.

En el caso de la Ley 25.326 de Hábeas Data, en su artículo 1º se establece que el objeto de la misma es la protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros, banco de datos, u otros medios técnicos de tratamiento de datos, sean públicos o privados destinados a dar informes, para garantizar el derecho al honor y a la intimidad de las personas, así como también el acceso a la información que sobre las mismas se registre, de conformidad a lo establecido en el artículo 43, párrafo tercero, de la Constitución Nacional (acción de Hábeas Data).

Es decir que esta ley, protege la “*intimidad y exactitud*” de los datos personales, en poder de archivos de naturaleza pública y privada. Y es por ello que limita la libre, inexacta, incompleta e indiscriminada difusión de tal información; y en tal sentido reserva la promoción de la acción del **artículo 43, párrafo tercero, de la Constitución Nacional y artículos 13, 14 y cc. de la Ley 25.326**, al titular de los mismos o bien a toda persona con interés legítimo sobre el conocimiento de ellos.

Por otro lado, debemos hacer notar que los datos personales volcados en los registros “no son reservados”, no obstante, el titular de ellos puede limitar la divulgación de los mismos a un determinado número de personas.

Precisamente, el acceso irrestricto a un banco de datos o la difusión graciosa de éstos, provocaría la misma reacción que quien allana un domicilio sin autorización judicial. De esta forma se puede inferir que esta ley, protege a los titulares de datos personales, de los perjuicios ocasionados por la difusión *libertina* de los medios informáticos, que por ejemplo se sirven de *Internet*.

Una mención aparte merecen los “datos”; éstos deberán ser:

- a) Ciertos, adecuados, no excesivos con relación al ámbito y finalidad para los que fueron obtenidos;
- b) La recolección no puede hacerse por medios desleales o fraudulentos;
- c) Deben ser exactos y actuales;
- d) Se deben almacenar de modo que el titular pueda acceder a ellos.

El artículo 9º, apartado 1 de la Ley 25.326 dispone que el responsable o usuario del archivo debe adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar la seguridad y confidencialidad de los datos personales, para evitar la adulteración, pérdidas, consultas, etcétera, no autorizadas. Asimismo, prohíbe registrar datos personales en archivos, registros o bancos que no reúnan las condiciones técnicas de integridad y seguridad.

En el capítulo III, se establecen los derechos de los titulares de datos: derechos de la información, de acceso, de rectificación, actualización o supresión.

I. b.- Origen etimológico y noción del Hábeas Data y su basamento jurídico

Para arribar al concepto de la voz *Hábeas Data* comenzaremos analizando el génesis de los vocablos que la componen.

Así, el término “**Hábeas**” de origen en el latín significa “*conservar o guardar*”. En tanto que “**Data**” cuya fuente es el idioma inglés, significa “*información o datos*”.

El Hábeas Data es un instrumento que busca controlar la calidad de los datos informáticos, corregir y cancelar los datos inexactos o indebidamente procesados y disponer sobre su posible transmisión.

El acceso a la información indiscriminada, no sólo es contrario al ordenamiento jurídico sino también al orden social; tal es así que menoscaba las oportunidades del desarrollo de la personalidad individual, debido a que la autodeterminación, constituye una condición elemental para el funcionamiento de toda comunidad fundada en la capacidad de obrar y cooperación de sus ciudadanos.

La naturaleza jurídica del instituto en estudio en la Constitución Nacional, es de una especie de amparo. No es una acción subsidiaria del amparo, el "Hábeas Data es independiente".

Este instituto requiere tan sólo para que su acción quede expedita que "el dato informado sea erróneo". Es decir, que no es necesario la existencia de elementos subjetivos en la persona de quien inscribió o transfiera el dato, que lo haya hecho con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta.

Las personas amparadas por el Hábeas Data son las personas físicas, nacidas y por nacer, como también las personas jurídicas de todo el país.

El Hábeas Data tiene reconocimiento jurídico de diferente grado, así se la puede encontrar en:

A.- Pacto de San José de Costa Rica en su artículo 11: Protección de la honra y de la dignidad, inciso 2: *Nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, en la de su familia, en su domicilio o en su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación.*

Inciso 3: Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.

B.- Constitución Nacional, artículo 43, párrafo tercero: *Toda persona podrá interponer esa acción para tomar conocimiento de los datos a ella referidos y de su finalidad, que consten en registros o bancos de datos públicos, o los privados destinados a proveer informes, y en caso de falsedad o discriminación, para exigir la supresión, rectificación, confidencialidad o actualización de aquellos. No podrá afectarse el secreto de las fuentes de información periodística.*

Entonces de acuerdo por lo establecido en la Constitución Nacional, cuatro son los objetivos que persigue la figura del Hábeas Data:

- 1) Acceder a los registros para controlar los datos propios y del grupo familiar;
- 2) Actualizar los datos o corregir los inexactos;
- 3) Asegurar la confidencialidad de ciertos actos (por ejemplo, balances de empresas);
- 4) Omitir o cancelar datos de la información cuya divulgación puede lesionar gravemente el derecho a la intimidad.

Este artículo tiene operatividad propia y no requiere de una norma que lo ponga en operatividad, o sea que provoque su paso de lo potencial a la acción.

El Hábeas Data procede contra los datos total o parcialmente inexactos o discriminatorios, y además contra los datos obsoletos o los que deban permanecer reservados.

Por ello, la norma constitucional más que proteger los datos personales, comerciales, patrimoniales o sensibles, está resguardando una multiplicidad de derechos sustantivos, tantos como pudieran verse afectados por la difusión, falsedad o efectos discriminatorios del tratamiento de aquellos datos.

Si bien la Constitución Nacional se desvive en proteger las características descriptas de los datos de toda persona, la misma no se ocupa de limitar el entrecruzamiento dañoso de estos.

Entonces el problema se suscita cuando los datos son centralizados e interrelacionados para fines diferentes a los que tenían cada registro de donde se extrajeron los datos, o sea la posibilidad de procesar, vincular y obtener de ellos un nuevo producto.

Con el uso de la informática, los tiempos se acortaron y en un breve lapso, se pueden entrecruzar y concentrar informaciones que dejan al descubierto las características íntimas de las personas inmiscuyéndose en su ámbito de privacidad.

Por ello, el desarrollo vertiginoso de la informática genera la invasión en los recintos más íntimos de las personas, que coloca al ser humano en una situación potencialmente vulnerable. Esto provoca que el jurista establezca pautas para garantizar la dignidad y libertad del ser humano.

Así conforme a lo sostenido por Bidart Campos al decir: "por la invasión y mal uso de la informática, la intimidad queda expuesta a sufrir un daño. Y daño que, desde nuestra perspectiva, es violatorio de nuestra Constitución Nacional".

Por otro lado, la doctrina en general sostiene que: "La finalidad del Habeas Data es impedir que en los bancos o registros de datos se recopile información respecto de la persona titular de derecho que interpone la acción, cuando dicha información está referida a aspectos de su personalidad que están directamente vinculados con su intimidad, no correspondiendo encontrarse a disposición del público o ser utilizado en su perjuicio por organismos públicos o entes privados, sin derecho alguno que sustente dicho uso".

En resumen, el espíritu de la norma es proteger ampliamente los datos de la persona; más que nada los datos sensibles, entendiéndose por estos a los relacionados a aspectos de la personalidad y vinculados con la intimidad de los individuos.

I. c.- Acción de Habeas Data

Esta acción es el derecho que tiene toda persona a solicitar judicialmente la exhibición de los registros donde se consignan sus datos personales o los de su grupo familiar para tomar conocimiento de su exactitud.

Entre las facultades conferidas al titular de esta acción puede mencionarse al "pedido de rectificación u omisión de algún dato", las cuales apuntan a proteger a las personas cuando sus datos se encuentran volcados erróneamente, o bien en forma incompleta.

La habilitación del ejercicio de acción de Hábeas Data lo da cualquier expresión de información que se destine a redactar informes o a formar parte de estos para proveer a personas destinadas del titular o usuario de datos.

La información crediticia puede ser proporcionada por bancos de datos públicos o privados. La finalidad perseguida por ambos es acrecentar el desarrollo de las relaciones económico-financieras y comerciales para transparentar la actividad, mejorar el crédito y bajar sus costos, en suma, otorgar seguridad al mercado.

La acción del Hábeas Data queda únicamente legitimada para la persona a la cual se refieren los datos en cuestión, es decir, que el ejercicio de la misma es sumamente restringido.

El accionante no debe demostrar un daño específico como resultado de la acción ilegítima del sujeto pasivo. Al contrario, en materia de derecho a la privacidad la capacidad dañosa de la intrusión se presume “iure et de jure”. Sólo es necesario probar el quantum.

En cuanto a la legitimación pasiva, queda en cabeza de cualquier dependencia pública o privada, que tenga a su cargo o administre los registros o bancos de datos para proveer informes bancarios, comerciales, de solvencia, etcétera.

II.- Publicidad

II. a.- Noción, conceptos y basamentos jurídicos

La Constitución Argentina (artículo 17), el Código Civil y la Ley Nacional Inmobiliaria 17.801, constituyen el marco legal de la propiedad privada estableciendo los medios protectores del tráfico jurídico de los inmuebles, reglando cómo pueden adquirirse los derechos, la transmisión y pérdida de los mismos, así como su publicidad y consecuentes efectos respecto de los terceros.

La doctrina especializada considera que la función legal que ejerce el Registro de la Propiedad es en razón del Poder de Policía. Esta misión, en consecuencia, es exclusiva y excluyente. Por tal circunstancia no puede ser realizada o cumplida por medios de pseudos registros paralelos.

Diversos son los conceptos en materia de la Publicidad Registral, así para Francisco Hernández Gil, este considera a la misma: “la publicidad tiende a crear un estado de cognocibilidad general o sea, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la verificación de hechos o actos jurídicos que interesen a la generalidad”. En cambio para Felipe Villaro: *“publicidad es la posibilidad indudable de un conocimiento general respecto de un hecho o un acto, oponiéndose, por extensión a conocimiento individual o particular; y por contradicción a la falta de conocimiento, esto es lo clandestino o secreto”*. Por último, Luis Moisset de Espanés, sostiene que: *“publicidad registral es una actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección de un crédito y la seguridad del tráfico”*.

Teniendo en cuenta los conceptos vertidos anteriormente, la publicidad implicaría en sentido jurídico **la posibilidad de conocer**, es decir, que ciertos actos o negocios jurídicos pueden ser conocidos por la sociedad o se posibiliten los medios para llegar a este conocimiento.

La publicidad tiene por objeto la protección de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico. Esta reviste dos aspectos inseparables: la publicidad material y la publicidad formal.

La primera tiene por finalidad la protección de los terceros o sea que está dirigida a determinar la oponibilidad de la registración. La publicidad material está siempre presente en todos los asientos registrales y surge cuando un tercero se apoya en esos asientos para proteger a terceros y ser opuesta “erga omnes”.

En cambio la segunda, tiene como objetivo la posibilidad de conocer los contenidos de los asientos registrales. Está dirigida solamente a quienes pretenden la noticia registral, es decir, que las situaciones jurídicas registrales no lleguen a conocimiento de todos, sino la posibilidad de que todos puedan utilizar los medios para informarse sobre la situación jurídica de los derechos registrados.

Esta posibilidad de acceder a la información que obra en el Registro, está limitada para aquellas personas que acrediten interés legítimo; pues en caso contrario se lesionaría el derecho a la intimidad de los titulares de derechos registrados, que quedarían expuestos a la curiosidad malsana de personas desaprensivas.

Conforme a lo ya señalado, la finalidad del Registro es de dar a publicidad las situaciones jurídicas registradas. Esto se encuentra contemplado en la Ley Nacional de Registro Inmobiliario 17.801 en su artículo 21 que dice: “*El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro*”.

Es decir, no es suficiente que los interesados tengan cualquier interés, sino que deben tener interés legítimo.

La Ley Nacional no define el interés legítimo ni quienes lo tienen, por ello las provincias se abrogaron el derecho de entender sobre esta materia. Así, por ejemplo, uno de los estados que los regula es la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 21 del Decreto 5479/65 que reglamenta el Decreto Ley 11.643/63, el cual enumera a las personas que se consideran que tienen interés legítimo para acceder a la información registral.

Con respecto a “la publicidad registral” no sólo hay que valorar el interés legítimo, o sea la calidad de la persona del peticionante; sino también el destino que se le dé a la información obtenida.

La información dada por el Registro no se encuentra dentro de la esfera de la intimidad de una persona, y el mal uso de la misma puede violar el derecho a la intimidad de esa persona. Este obrar dañoso –al no respetar la finalidad para la cual está destinada

la publicidad registral- escapa al control del Registro y por ende éste no es responsable por el indebido uso de la información suministrada.

Como señalamos anteriormente, la función primordial del Registro, es informar con certeza los datos que contienen los asientos registrales y de esta manera garantizar la seguridad del tráfico jurídico.

Así, José Víctor Sing señaló: "*La publicidad inmobiliaria es particularizante; y lo es en cuanto a los objetos y los sujetos. Quiere decir que el Registro no publicita sobre cualquier bien o situación personal ni a pedido de cualquier peticionario.*

Se requiere la determinación del bien o la persona que interesa, como también la demostración cabal del legítimo interés del requirente. Luego, el resultado es que el objeto de la publicidad registral inmobiliaria es particularizante, tanto respecto de los bienes y personas como del sujeto peticionario. Es, de hecho y de derecho, ceñida a los sujetos y objetos legales; y, de tal suerte, restrictiva.

El interés legítimo está dado por el carácter de los funcionarios solicitantes, los profesionales intervenientes y, en el caso de los particulares a secas a una cuestión de hecho, de la que resultará el juicio registral de la existencia de aquel requisito".

La Ley Registral Argentina 17.801 está basada en los llamados **Principios registrales** los que al saber de Roca Sastre "son el resultado conseguido mediante la sintetización técnica del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral". Siendo estos los siguientes:

- 1) De legalidad (artículo 8);
- 2) De Prioridad (artículos 5, 9, 17, 18, 19 y 25);
- 3) De Especialidad o Determinación (artículos 11, 12, 13, 14 y 32);
- 4) Tracto Sucesivo (artículo 15);
- 5) Legitimación (artículos 15 y 23);
- 6) Publicidad Registral.

Por ello, el sistema registral argentino se identifica por las siguientes características:

- a) Inscripción necesaria para la existencia plena del derecho real (oponibilidad);
- b) Título auténtico externo;
- c) Certificación previa al otorgamiento del acto;
- d) Principio de legalidad con calificación limitada;
- e) Recursos contra la calificación;
- f) Reserva de Prioridad (efecto retroactivo de la inscripción);
- g) Inscripción no convalidante de los vicios del título;
- h) Ordenamiento por inmuebles: folio real;
- i) Utilización de elementos de técnica avanzada: microfilm, computación, foto-duplicación, etcétera.

II. b.- La Publicidad y la Informática

La publicidad registral inmobiliaria ha tenido causas diferentes y efectos distintos según los momentos y circunstancias de cada país y de las distintas regiones, pero en todos los casos han convergido en un interés común sujeto a los cambios sociales y a las influencias de los avances técnicos jurídicos aplicables al organismo registral.

La informática se caracteriza por la producción de datos. El Registro es una fuente de contención de ellos, de manera que está en condiciones de almacenar "datos personales", que pueden llegar a lesionar el derecho a la intimidad, por eso es necesario fijar pautas de cómo será procesada la información con ayuda de la informática.

Para la función registral, la informática es importante, pues agiliza la actividad del registrador, en tanto que sea tomada como un elemento de apoyo.

No existe ordenador computarizado que pueda suplir el razonamiento humano, en la toma de decisiones, pues se limita a trabajar en base a datos diagramados por el hombre, y por tal motivo es un mecanismo de selección, y no de decisión. Como sostiene Luis Moisset de Espanés: "*(...) la máquina responderá a las directivas de su programador y será un medio auxiliar dúctil, dentro del uso que el hombre desee darle. El camino a seguir será fruto de una decisión humana (...).*"

Sería imposible diseñar un sistema computarizado para un registro que abarcará todas las situaciones jurídicas, por este motivo no se podría prescindir de la función calificadora del Registrador. En consecuencia, por más que la ciencia y la tecnología avance en forma desmesurada, nunca podrá suplir la razón humana.

La introducción al cambio tecnológico, sin previa preparación cultural que nos permita asimilarlo, puede producir fracasos, modificaciones no convenientes en las finalidades de la institución con efectos perjudiciales para el tráfico jurídico y el desenvolvimiento social de la publicidad registral inmobiliaria.

Debemos analizar, a través de un estudio profundo, el desenvolvimiento técnico de los registros aplicando la utilización de la informática, el proceso de la palabra o de la imagen a distancia, la microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, etcétera. Esto no implica descartar la utilización de esos medios, sino todo lo contrario. Somos decididos partidarios de su instrumentación, pero sostendremos la conveniencia de su aplicación inteligente, razonada, abarcando todos los aspectos de su incidencia sobre los lineamientos esenciales de la seguridad jurídica, finalidad asignada a los órganos notariales, judiciales y registrales.

La utilización de los medios técnicos modernos trae aparejada amplias posibilidades de extender los servicios que presta el Registro, ya que en la reducción de los términos del despacho diario de los informes, certificados e inscripciones así como también en la creación de nuevas prestaciones, permitiendo que la publicidad registral dé mayor seguridad a los negocios jurídicos en la etapa de su preparación.

La modernización debe tender a mantener el servicio público sin interrupciones y ser culminado antes de iniciar el siguiente tramo de su desarrollo. El excesivo entusias-

mo así como la improvisación en la materia pueden tener gravísimas consecuencias. Resulta totalmente inconveniente pasar de las técnicas personales o cronológicas, de enlegajamiento u otras similares, a un sistema computarizado basado en el inmueble.

III.- Conclusiones

A nuestro criterio la definición más acertada del derecho a la intimidad sería: la facultad que tiene cada persona de disponer de una esfera, espacio privativo de libertad individual, el cual no puede ser invadido por terceros, ya sea por particulares o por el Estado.

La Constitución Nacional, a través de la acción de Hábeas Data se ocupa de proteger la divulgación errónea, inexacta o desactualizada de los datos personales, que de ser así podrían ocasionar un daño irreparable al derecho de la intimidad de una persona.

Por otro lado, la utilización de los datos con fines distintos para los cuales fueron obtenidos también pueden agraviar el derecho a la intimidad. Por ello, la finalidad del Registro dada por la Ley 17.801 es: **resguardar la seguridad y protección del tráfico jurídico, tanto de los titulares como de los terceros interesados**. Para resguardar la publicidad registral, esta norma confiere “la posibilidad” de que todos puedan utilizar los “medios” para informarse sobre la situación jurídica de los bienes registrados. Esta posibilidad de acceder a la información que obra en el Registro, está limitada para aquellas personas que acrediten un Interés Legítimo, pues si lo solicita quien no lo tiene, se lesionaría el derecho a la intimidad de los titulares de derechos registrados, que quedarían expuestos a la curiosidad malsana de personas desaprensivas.

“La publicidad registral” está dirigida solamente a quienes pretenden la noticia registral, es decir, aquellos terceros interesados en la situación jurídica de determinados bienes registrados y ser opuestas “erga omnes”.

Respecto de la publicidad registral, si bien los datos o la información brindada por el Registro no se encuentra dentro de la esfera de la intimidad de una persona; el mal uso de esa información puede violar el derecho a la intimidad de la persona, y así no respetar la finalidad para la cual ésta fue proporcionada, distorsionando el tráfico jurídico, con graves consecuencias en el desenvolvimiento inmobiliario.

Sería conveniente que las normas registrales definan el concepto de interés legítimo, primero con el objeto de limitar el campo de acción de quienes aleguen tenerlo y segundo para asegurar aún más el tráfico jurídico.

Ante un pedido de información al Registro el solicitante no sólo tendría que acreditar el interés legítimos sino también debería expresar clara y concretamente la finalidad para la cual lo solicita. Asimismo dicha normativa debería ser de carácter intransferible.

Es importante resaltar la responsabilidad del registrador, pues éste deberá evaluar si el solicitante acredita o no debidamente su interés legítimo y en el supuesto de carecer de éste, tiene las facultades para impedir la suministración de la información solicitada y la divulgación innecesaria de datos.

La distorsión de los datos obtenidos por el Registro escapa al control de éste y por ende no le cabe responsabilidad por el mal uso de los mismos.

En cuanto a la informática en el ámbito registral, su utilización deberá ser razonada y dirigida a auxiliar los claros fines del Registro de la Propiedad Inmueble.

Es más, nosotros adherimos a las conclusiones que se produjeron en la Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral realizada en México los días 8, 9 y 10 de abril de 1999. Más puntualmente a lo referido a la informática registral concretamente: **el Registro debe informar tan sólo aquellos datos referidos a los actos jurídicos inscribibles, que la ley determine para la cognocibilidad de la situación jurídica y la seguridad en la contratación. Sin embargo, los sistemas informáticos desarrollados en base a datos relacionales, permiten obtener información que va más allá del objeto propio de la Publicidad Registral. Por este motivo se recomienda la intervención del Registrador en la calificación de la petición, con el fin de evitar la formación de bases de datos paralelas y la información no pertinente a la Publicidad Registral.**

La existencia de un marco constitucional y de disposiciones legales de fondo, tanto para el derecho a la intimidad como para el derecho al acceso a la Publicidad Registral anteriormente definida, no tiene sin embargo soluciones claras e indiscutibles cuando la solicitud de información registral se refiera a la estructuración de datos con otra finalidad.

Bibliografía

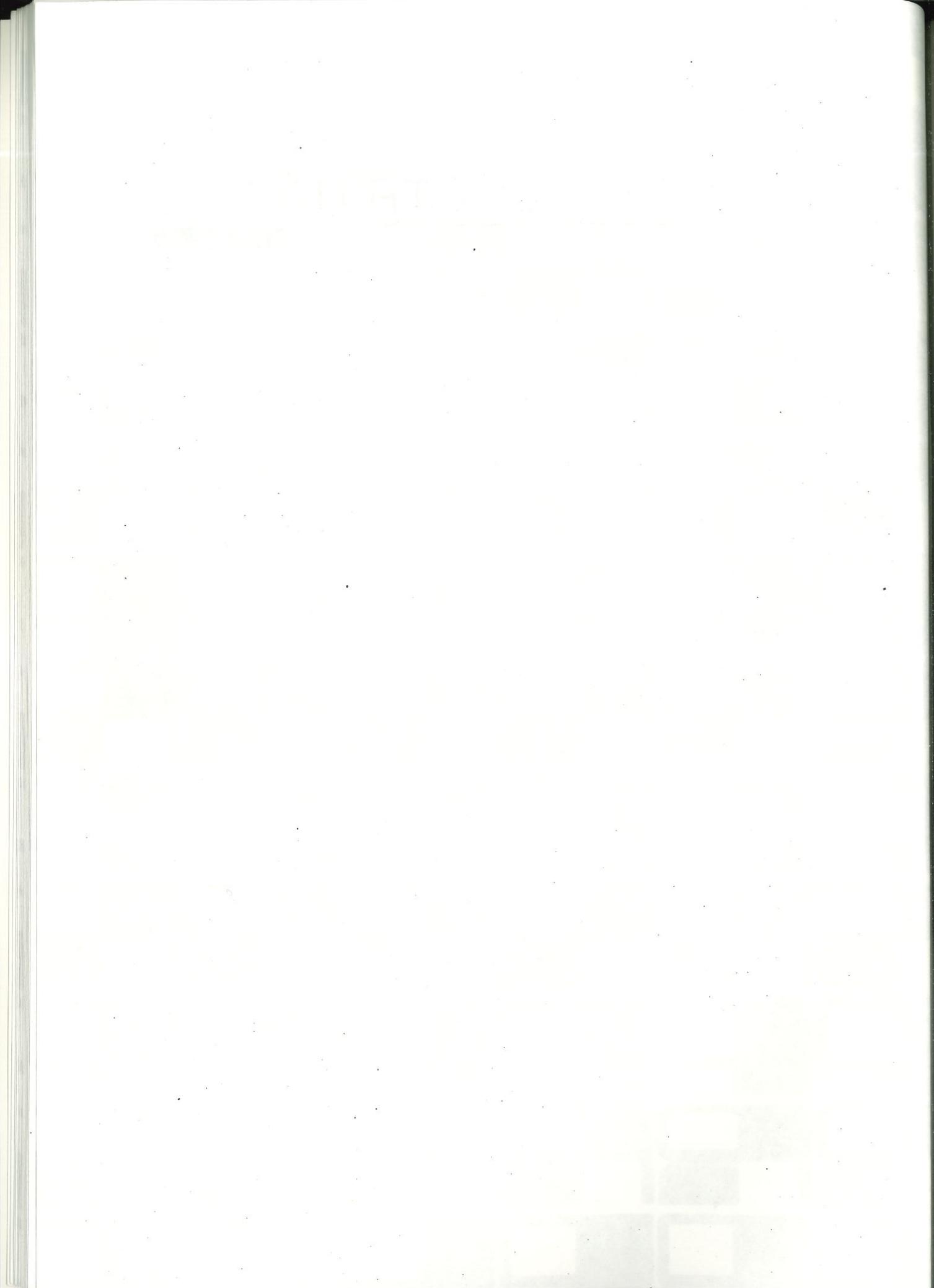
- Ekmedjian, Miguel Angel – Calogero Pizzolo (h): *Hábeas Data*, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1996.
- Padilla, Miguel M.: *Fuentes constitucionales del derecho a la intimidad*, La Ley, 98-F-911.
- Duprat, Diego A.: *Los datos sensibles y el Hábeas Data*, JA 98-I-774.
- Gelli, María Angélica: *El Hábeas Data: la garantía y los derechos sustantivos*, Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, *Revista Doctrina*, Nº 1, enero de 2000.
- Ekmedjian, Miguel Angel: *La acción del Hábeas Data*, Colegio de Abogados de la Capital Federal, *Revista Doctrina*, Nº 1, enero de 2000.
- Andorno, Luis O. y Marcolin de Andorno, Marta: *Ley Nacional Registral Inmobiliaria*, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 1999.
- Moisset de Espanés, Luis: *Publicidad Registral*, Editorial Advocatus, Córdoba, 1991.
- Roca Sastre, Ramón M. y Roca Sastre Muncunill, Luis: *Derecho Hipotecario*, Editorial Bosch, Séptima Edición, T. I, Barcelona, 1979.
- Villaro, Felipe Pedro: *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, La Plata, 1980.
- Hernández Gil, Francisco: *Introducción al Derecho Hipotecario*, Editorial Revista del Derecho Privado, Segunda Edición, Madrid, 1970.
- Chico Ortiz, José María: *Estudios de Derecho Hipotecario*, Editorial Marcial Pons, Madrid, 1981.
- Scotti, Edgardo A.: *Modernización de los Registros Inmobiliarios*, *Revista del Notariado* Nº 827/1991.
- Ahumada, Daniel: *Publicidad Registral*, Ponencia tema 1 del Congreso Nacional del

Derecho Registral en Salta, 1997.

- Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral, México, 7 a 9 de abril de 1999.
- Sing, José Víctor: *La publicidad y la publicidad registral*, Cuaderno Registral N° 3/1987, Asociación Registral Argentina, Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal.
- Andorno, Luis O. y Marcolin de Andorno, Marta: *La Publicidad Registral Inmobiliaria en el proyecto del Código Civil de 1998*, Revista Notarial, 1999.
- Rey, José Norberto: *Publicidad Registral – publicidad formal y material – publicidad por informe y por certificaciones – la publicidad y la inoponibilidad*, X Congreso de Derecho Registral, Salta, 9 a 11 de octubre de 1997.
- Scotti, Edgardo A.: *Efectos Registrales*, IX Jornada Notarial Bonaerense, Lomas de Zamora, 21 a 23 de mayo de 1965.



**APORTES
DOCTRINARIOS**



EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248

ASPECTOS REGISTRALES

Por Dr. Gerardo Federico Núñez y Esc. Osvaldo Miguel Arcucci

Definición

El artículo 27 de la Ley 24.441 decía: "Existirá contrato de leasing cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos..." (ver puntos 1 a 4 del cuadro comparativo).

Respecto de su naturaleza jurídica la doctrina ha sostenido que se trata de un negocio mixto, un contrato sui generis, un contrato de compraventa con reserva de dominio, un contrato de locación al que posteriormente se agrega un contrato de compraventa (dos contratos que se ejecutan en forma sucesiva), un contrato de locación especial, un nuevo derecho real...

La Ley 25.248 ha simplificado el concepto en su artículo 1º "En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

RESEÑA SOBRE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 25248

CUADRO COMPARATIVO

LEY 24441	LEY 25248
<p>1. Quiénes pueden actuar como dadores?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Entidades financieras. ◆ Sociedades, que tengan por objeto la celebración de este tipo de contratos. ◆ Fabricantes o importadores de cosas muebles destinadas al equipamiento de empresas o industrias. <p style="text-align: right;">Arts. 27 inc. a) y 28</p>	Cualquier persona con capacidad suficiente.
<p>2. OBJETO</p> <p>Cosas muebles compradas específicamente por el dador a un tercero e inmuebles de propiedad del dador, con la finalidad de loscarlos al tomador.</p> <p style="text-align: right;">Art. 27 b)</p>	Amplía el espectro a bienes que no son cosas (Software, marcas y patentes industriales) art. 2º
<p>3. CANON</p> <p>Canon teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados, en el plazo de duración del contrato.</p> <p style="text-align: right;">Art. 27 inc. c)</p>	Da libertad a las partes para fijar el canon. art. 1º
<p>4. PRECIO</p> <p>Opción de compra por el pago de un precio fijado en el contrato que responde al valor residual de la cosa.</p> <p style="text-align: right;">Art. 27 inc. d)</p>	Da libertad para fijar el precio. art. 1º
<p>5. ELECCION DEL OBJETO,</p> <p>Cosas muebles compradas especialmente por el dador a un tercero o inmuebles de propiedad del dador.</p> <p style="text-align: right;">Art. 27 inc. b)</p>	Amplitud en la elección (permite que sean bienes comprados por el dador, de propiedad del mismo o estén a su disposición por título que le permita constituir leasing). art. 5º
<p>6. INCUMPLIMIENTO</p> <p>No prevé el incumplimiento en el caso de muebles.</p>	Simplifica mecanismo de recupero de las cosas.
<p>7. RESPONSABILIDAD OBJETIVA</p> <p>La responsabilidad objetiva del dador emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa entregado en leasing cuyo riesgo o vicio fuere la causa del daño, si el dador o el tomador no hubieran podido razonablemente haberse asegurado y sin perjuicio de la responsabilidad del tomador</p> <p style="text-align: right;">Art. 33</p>	Recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en leasing. art. 17
<p>8. PLAZO DE CADUCIDAD DE LA REGISTRACION</p> <p>No Fija</p>	Inmuebles : 20 años. Demás bienes: 10 años art. 8 "in – fine"

BREVE REFERENCIA SOBRE LAS DISPOSICIONES TÉCNICO REGISTRALES DICTADAS CON RELACION A LA LEY 24.441

Trataremos cada punto y seguidamente la necesidad de adaptarlo a la nueva Ley:

a) Escritura o instrumento privado (una cuestión superada)

La DTR 2/95 de Capital Federal entre sus considerandos enunciaba “(...) incluyendo el contrato de leasing la opción de compra, deberá resultar de escritura pública (artículo 1184, incisos 1, 8 y 10 del Código Civil), artículo 27 de la Ley 24.441 y Artículo 3º de la Ley 17.801”.

La DTR 18/95 de la Provincia de Buenos Aires, en sus considerandos expresaba que “Las directivas sustanciales aplicables se encuentran en los artículos 27, 30 y 31 de la Ley 24.441, 3, 5, 14, 17, 18 y 23 de la Ley 17.801 y 1184 (incisos 8 y 10) del Código Civil, de cuya aplicación armónica resulta con toda claridad el tratamiento de los documentos y los efectos registrales de la opción de compra contenida en el “Leasing”.

En la DTR 12/95 de Mendoza no encontramos fundamento similar (claro está porque Mendoza aceptaba la constitución por instrumento privado).

El artículo 2 de la DTR 18/95 (BA) enunciaba “Los documentos se calificarán teniendo en cuenta lo dispuesto por los artículos 1184, incisos 1, 8 y 10 del Código Civil; 27 de la Ley 24.441 y artículo 3 de la Ley 17.801 (...”).

El artículo 1 de la DTR 18/95 (BA) enunciaba: “Los documentos que constituyan “Leasing” inmobiliario se calificarán teniendo en cuenta respecto de su forma, lo dispuesto en el artículo 1184 (incisos 8 y 10) del Código Civil (escritura pública)...”

El artículo 5 de la DTR 12/95 de Mendoza sostiene: “... si bien la ley no manifiesta expresamente que dichos contratos puedan documentarse por instrumento privado, ello se infiere del artículo 27 que tipifica al contrato como locación de cosas, por lo que pueden instrumentarse según lo prescripto por los artículos 80 y 30 de la Ley 24.441, por instrumento privado con firma certificada, ello sin perjuicio de instrumentarse por escritura pública.

La Resolución Técnico Registral 4/95 de Neuquén también aceptaba el documento privado “(...) atento su naturaleza jurídica y las previsiones del artículo 80 de la Ley 24.441 (...”).

Las aguas de la doctrina se encontraban divididas.

Ley 25.248

La nueva Ley a puesto fin a toda duda al expresar en su artículo 8 que “El Leasing debe instrumentarse en **escritura pública** si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves...”

b) Datos a consignarse en el asiento

Las disposiciones incluían el asiento, con buen criterio, en el rubro “gravámenes, restricciones, etcétera”.

La DTR de Capital Federal en su artículo 1 preveía consignar los **datos del tomador** (apellido, nombre y documento de identidad, estado civil –si fuere persona física y los de práctica si fuere persona jurídica-, **el plazo de duración del contrato y la individualización del documento**. Además de los datos mencionados la DTR de la provincia de Buenos Aires incluyó el “**precio de la opción de compra**”. La DTR de Mendoza en su artículo 2 se limitaba a expresar que será materia de calificación la existencia del precio “si bien de ello se tomará razón en el asiento”.

El precio debía estar en el contrato y responder al valor residual de la cosa.

Si bien la DTR de Buenos Aires preveía que se consignara en el asiento, como el precio en ocasiones no resultaba “determinado” sino “determinable”, el mismo no se incluía en el folio (de acuerdo al artículo 12 de la Ley 17.801) sino en las minutas de registración.

Ley 25.248

“**El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pautadas**” (artículo 4º), bastará con que conste en la minuta de inscripción.

c) Plazo de caducidad

Respecto del plazo de caducidad, según las distintas disposiciones, no regía “**lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 17.801**”.

Deberá preverse en las disposiciones que se dicten que el plazo de caducidad de la registración será de 20 años (artículo 8º).

d) “Entidad financiera o sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos”.

La DTR de la provincia de Buenos Aires contemplaba en su artículo 1 que deberá “calificarse el cumplimiento del requisito establecido en su artículo 27, inciso a) de la Ley 24.441”.

Elimina el requisito cuyo cumplimiento, obviamente, ya no deberá calificarse.

Medidas cautelares:

Respecto de las medidas cautelares la DTR de Mendoza contemplaba en su artículo 3º “(...) las medidas cautelares se anotarán condicionadas a la existencia registral del contrato Leasing, por poseer éste de conformidad a la Ley, emplazamiento registral”. No encontramos precepto similar en las DTR analizadas. Las medidas contra el dador

tendrían efectos contra los cánones, el precio residual o contra la cosa si no se ejerce la opción (...)".

Otros aspectos:

En general las DTR coincidían en la aplicación de los artículos 14 (contenido registrable), 5 (plazo de presentación) y 23 (certificación previa) de la Ley 17.801. Obviamente no correspondían los supuestos de los artículos 5 y 23 si se aceptaba el instrumento privado. La cuestión ha sido superada.

REGISTRACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING

La Ley 24.441 "prevía" en su artículo 30 que "a los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el Registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde se encuentren". Y en su artículo 31 "serán oponibles a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscripto (...)".

Dichas normas fueron acogidas por las Disposiciones Técnico Registrales generalmente la aplicación de los artículos 5º (plazo de presentación) y 23º (certificación previa) de la Ley 17.801 así como de los artículos 17 y 18 de la misma Ley.

Los artículos 8º y 9º de la Ley 25.248 vienen a sembrar dudas sobre el asunto.

Entre los escasos artículos doctrinarios escritos hasta la fecha encontramos la crítica más profunda en *Leasing (Ley 25.248): Una lamentable –e inconstitucional- ruptura en el régimen registral inmobiliario*, de Leopoldo Peralta Mariscal, *El Derecho*, miércoles 6 de septiembre de 2000. Señala el autor que "el régimen registral de la Ley 17.801 es años luz más perfecto que el del "leasing", circunstancia por la cual no sólo se contradijo el sistema anterior, sino que la nueva 'solución' es evidentemente más deficiente que la precedente (...)".

El autor sostiene, refiriéndose a la Ley 17.801, que "el artículo 8º de la Ley 25.248 se da de bruces con este sistema. Si bien opta por la inscripción del leasing inmobiliario, acude a un régimen particular según el cual no se requiere ningún tipo de certificado". Ciento es que la Ley 24.441 tampoco previó la necesidad de solicitar certificados para autorizar escrituras de leasing, sino que dicho requisito fue impuesto por las disposiciones locales.

¿Qué nos lleva a pensar que no rige, a partir del dictado de la Ley 25.248, el sistema de prioridad instrumentado por la Ley 17.801?

El artículo 23 de la Ley 17.801 prevé que "ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título en el Registro, así como certificación".

Si consideramos que estamos ante un caso de "modificación" del derecho real, nada obsta a que bajo el anterior o el nuevo régimen se soliciten certificados con reserva de prioridad con carácter previo a la instrumentación del acto.

Releemos las conclusiones del X Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Salta en 1997: "1.2. El contrato de leasing tiene vocación registral conforme lo normado por el artículo 2º, inciso c), de la Ley 17.801..."

Disidencia: El contrato de leasing inmobiliario tiene vocación registral conforme lo normado por el artículo 2º, inciso a), de la Ley 17.801, por considerar que se trata de una modificación del derecho real (un voto)."

"1.4. Reserva de Prioridad: Despacho A: Teniendo en cuenta que el contrato de leasing no tiene por fin inmediato la transmisión, constitución o modificación de un derecho real en tanto no se ejerza la opción de compra y no se pague el valor residual, no le es aplicable la reserva de prioridad indirecta (9 votos).

Despacho B: Al contrato de leasing inmobiliario le son aplicables los artículos 5, 23 y 25 de la Ley 17.801 (6 votos)".

¿Cómo podría aplicarse el artículo 23 de la Ley 17.801, si no interpretamos que estamos frente a una 'modificación' del derecho real? Con este razonamiento ¿no debió haber 6 votos en disidencia en el punto de la "vocación registral"?

Continuando nuestro razonamiento leemos el artículo 9º de la Ley 25.248 "**a los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes**". Tratándose de inmuebles se aplicarán, entonces, las normas de la Ley 17.801.

El legislador, con afán casuista y por haber ampliado la nómina de bienes susceptibles de ser dados en leasing (aspecto por cierto elogiable, ha determinado qué normas puntuales se aplicarán a los casos concretos.

Así, "en el caso de cosas muebles no registrables o software, se aplican las normas registrales de la Ley de Prenda con Registro".

El punto más "cuestionado" de la nueva ley respecto a la registración lo encontramos en el segundo párrafo del artículo 8 de la Ley 25.248, que determina el momento en que se debe inscribirse el contrato. La Ley brinda la opción de inscribirlo "a partir de la fecha de celebración del contrato": a) "dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores" a la entrega del bien para que produzca efectos contra terceros desde dicha entrega, o b) en cualquier fecha posterior ("pasado ese término, producirá ese efecto desde que el contrato se presente para su registración").

Podemos realizar la siguiente interpretación de acuerdo a las opciones "a" y "b".

Es obvio que la registración debe efectuarse con posterioridad a la celebración del contrato. ¿Podrá acaso presentarse a inscribirse un contrato no celebrado? ¿Está impedido el notario de solicitar certificados? ¿El supuesto "b" vendría a instaurar un sistema de prioridad pura? ¿Y si en virtud de lo previsto en el enunciado genérico ya se solicitaron los certificados?

El punto "a" es el que genera mayores dudas y pareciera tirar por la borda todo el sistema registral instaurado por la Ley 17.801.

¿Cómo podría ser oponible a terceros un contrato de leasing sobre inmuebles desde la fecha de entrega de la cosa mientras la inscripción del contrato se solicitara dentro de los cinco días hábiles posteriores a dicha entrega? ¿Sin ningún tipo de reserva previa se retrotraerían los efectos contra terceros a la fecha de un acto de publicidad suficiente cual es la entrega del inmueble? ¿Ha querido el legislador instaurar este sistema que atenta gravemente contra la seguridad jurídica para el leasing de inmuebles? Creemos que no.

Ahora bien ¿en qué casos resultaría aplicable el artículo 8º de la Ley 25.248? Analizándolo a la luz de la Ley de Prenda con Registro (T.O. Decreto Ley 897/95) leemos el artículo 4º: “El contrato produce efectos entre las partes desde su celebración y con respecto a terceros, desde su inscripción (...”).

El artículo 19 reza “para que produzca efecto contra terceros desde el momento de celebrarse el contrato, la inscripción debe solicitarse dentro de las veinticuatro (24) horas. Pasado ese término, producirá ese efecto desde que el contrato se presente al Registro (...”).

Encontramos aquí un régimen similar al de la Ley 25.248, con prioridad pura. ¿Habrá querido el legislador aplicar el plazo de 5 días del artículo 8º a los contratos inscribibles en el Registro de Créditos Prendarios? Considerando que la Ley de Prenda con Registro no articula un sistema de prioridades, nos inclinamos por la afirmativa.

Continuamos con nuestro razonamiento: “Los documentos modificatorios son los que producen variaciones en algunos de los derechos reales enunciados, sea en sus titulares, sea en su objeto, sea en su extensión...” (Felipe Villaro, *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, segunda edición actualizada, pág. 47).

“Debemos considerar incluidos dentro del concepto de modificación a aquellos casos en que hay cambio en el régimen jurídico de la propiedad, como por ejemplo el tránsito a la propiedad horizontal, al régimen de las leyes 14.005 y 19.724. Estos son, sin duda, modificaciones del derecho real y entran dentro de los actos para los que es exigida la certificación (ídem, pág. 104)”.

¿No es el contrato de leasing celebrado por escritura pública un documento “modificadorio” del derecho real?

Por la remisión del artículo 9º de la Ley 25.248, se deberá aplicar en toda su extensión la Ley 17.801.

FOLIO DE SEGURIDAD JUDICIAL ANTECEDENTES – DISPOSICIONES – RESULTADOS

Dra. Juana María GRACIANI

Antecedentes

Desde el año 1983, se coordinaron acciones entre el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y la Suprema Corte de Justicia, a fin de instrumentar medidas tendientes a garantizar la seguridad de la documentación registrable de origen judicial.

Al respecto, se presentó un amplio informe en el que se destacaba “que la actividad judicial en sí misma no había sido ajena al delito de incidencia registral”. Ello se reflejaba en el levantamiento de medidas cautelares, cancelaciones de hipotecas e inscripciones de declaratorias a través de oficios judiciales falsos.

El sistema de seguridad que regía en esa época, derivado de la verificación de firmas por la Excelentísima Cámara de Apelaciones resultaba insuficiente, a la luz de los hechos que dieron origen a denuncias presentadas por la Dirección del Registro de la Propiedad, ante la Justicia Penal.

Es así, que el sistema de **folio de seguridad**, se presentó como el más apto para garantizar la seguridad de la documentación registrable y se propusieron alternativas de solución para su implementación, analizándose también los distintos tipos de delitos registrales y su “modus operandi”.

La falta de garantías del sistema de legalizaciones imperante y la inseguridad jurídica que de ello derivaba, hicieron que los señores jueces y funcionarios del Registro coincidieran en la necesidad de implementar el **folio de seguridad**.

En las reuniones preliminares, se planteó la dificultad en cuanto a la custodia que los Juzgados debían ejercer con relación a los mismos, concluyéndose que debían tener el mismo tratamiento que las chequeras de libranzas judiciales.

Debían extremarse las medidas de control para evitar la desaparición o sustracción de dichos folios, pero también era cierto que era necesario el máximo de colaboración, debido a las acciones denunciadas y encontrar la solución apropiada a fin de garantizar la “seguridad jurídica”.

El 24 de noviembre de 1992, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires dictó la Acordada N° 2505, en la que se meritó la necesidad de introducir modificaciones al Sistema de Legalizaciones, y se concluyó con la conveniencia de instaurar un sistema que garantizara la verificación de autenticidad de la documentación registrable de origen judicial.

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

Se adoptó así, mediante esa Acordada el **folio de seguridad** para los documentos expedidos por los Organos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, que debieran ser inscriptos o anotados en el Registro de la Propiedad de la Provincia.

Cada documento inscribible en el Registro, deberá ser acompañado del **folio de seguridad** y se vinculará a éste bajo firma de quien lo suscriba con indicación de los siguientes datos: carátula del juicio, naturaleza del acto cuya inscripción o anotación se ordena, individualización de las personas y/o dominio de los inmuebles involucrados.

Los **folios de seguridad** no deberán contener raspados, borraduras ni lavados realizados por ningún medio químico o mecánico, sea de su impresión o de lo escrito en él por el funcionario que lo suscriba o por el Registro de la Propiedad. Las enmiendas únicamente podrán efectuarse mediante el testeado del texto erróneo, salvado a continuación bajo firma y sello responsable.

La pérdida, sustracción o inutilización de un **folio de seguridad**, se comunicará por el magistrado o funcionario interviniente a la Dirección del Registro de la Propiedad dentro de las 48 horas de producido o advertido el hecho, indicando su numeración, prenominación correspondiente y fecha de la toma de conocimiento del hecho.

El Registro de la Propiedad es el encargado de verificar la legitimidad del **folio de seguridad** empleado y es también el Registro, quien provee al Poder Judicial de los **folios de seguridad** numerados y prenominados, que son directamente y bajo recibo por la Secretaría General de la Suprema Corte, a cada uno de los titulares de los órganos jurisdiccionales.

Una vez recibidos, quedarán bajo la guarda y responsabilidad de éstos o del funcionario que designen al efecto.

El modelo de **folio de seguridad** se anexó a dicho Acuerdo y las características del mismo son: papel con fondo antifotográfico, impreso a dos colores, con base invisible y tintas fluorescentes especiales de alto valor fugitivo.

En virtud de lo dispuesto en el Acuerdo 2505 de la Suprema Corte de Justicia, se firmó posteriormente un convenio entre la misma y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires (del cual depende el Registro de la Propiedad Inmueble). En este Convenio se impone el controlor de la cantidad de folios utilizados sobre la base de informes trimestrales y también se le encomienda la nueva impresión de los folios, cuando se le requiera ante la necesidad de una nueva provisión, con una antelación no menor a los sesenta días.

Los gastos que demanda la confección y provisión de los **folios de seguridad**, se solventan con los fondos de la Ley 10.292, y la reposición de los mismos se efectúa mediante el pago de su valor (el equivalente a U\$S 3,30 cada uno) mediante un timbrado de cada documento en las Cajas que funcionan a tal efecto en el Registro de la Propiedad.

A través del Departamento Sistemas y Procesamiento de Datos del Registro, se ideó el Sistema de Prenominación de **Folios de Seguridad** judiciales, que tiene por finalidad, efectuar las prenominaciones y administrar a su vez, los pedidos de reposición de cada Juzgado de la Provincia de Buenos Aires.

Los **folios de seguridad** son confeccionados por el Registro de la Propiedad a través de la empresa IVISA, y una vez prenominados son remitidos a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, para su distribución a cada uno de los Juzgados de los distintos fueros.

En este Sistema computarizado también se incluyen los casos de anulación, las consultas de folios habilitados, y las denuncias efectuadas por extravío, sustracción o inutilización.

Disposiciones

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 Plata, 28 de abril de 1995

VISTO:

El convenio celebrado entre la Suprema Corte de Justicia y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires para la implementación del Sistema de Folio de Seguridad en la documentación de origen judicial a inscribir en el Registro de la Propiedad, y

CONSIDERANDO:

Que, el actual sistema de autentificación de documentos de origen judicial, que rige desde el 21-12-76 y que implementara la legislación, mediante sello en relieve de la Cámara de Apelación y leyenda estampada por un sello impreso, ha demostrado ser inoperante, teniendo en cuenta que se han seguido produciendo extraregistralmente adulteraciones de los mismos por falsificación de sellos y firmas de jueces secretarios.

Que, habiéndose demostrado en la práctica la eficacia del sistema de folio de seguridad en los documentos de origen notarial y a fin de aplicar una técnica similar se suscribió con fecha 9-11-93 el convenio colaboración recíproca para la implementación del Sistema del Folio de Seguridad en los documentos de origen judicial.

Por ello, el DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Todo documento de origen judicial de la Provincia de Buenos Aires cuya inscripción o anotación se solicite, deberá ser acompañado de un "Folio Se-

guridad" que a tal fin suministrará y suscribirá el titular de cada órgano jurisdiccional al momento de expedirlos, con numeración que individualizará al Juzgado pertinente por medio del sistema de prenominación computarizada a cargo de este Organismo.

ARTICULO 2°.- El "Folio de Seguridad" que se acompañará a cada documento (testimonio y/u oficios), deberá estar vinculado a éste consignándose el número de folio utilizado, además de individualizar expresamente si se trata de medidas cautelares u otras registraciones sobre inmuebles la o las inscripciones de dominio. Para los casos de anotaciones personales sobre personales sobre personas físicas se consignará apellido y nombre, tipo y número de documento; si se tratare de medidas sobre personas jurídicas se indicara denominación y/o razón social, lugar de asiento y domicilio social, no siendo imprescindible indicar el número de inscripción societario.

ARTICULO 3°.- Los "Folios de Seguridad" no deberán contener raspados, borraduras o lavados realizados por ningún medio químico o mecánico sea de su impresión, de lo escrito en él o de las notas de inscripción que se coloquen. Las enmiendas únicamente podrán efectuarse mediante el testado del texto erróneo, salvado a continuación con firma y sello del responsable en el rubro observaciones.

ARTICULO 4°.- Cuando se trate de testimonios de Declaratoria de Herederos, Testamentos, de Adjudicaciones particionarias, o similares, y ellos deban inscribirse con relación a más de un inmueble, se consignará la inscripción de dominio de uno de ellos en el rubro "inmuebles", y las restantes en el destinado a "observaciones", no indicándose para estos últimos la nomenclatura catastral.

Cuando se trate de documentos referidos a anotaciones personales y en ellos se incluya más de una persona, se consignarán los datos de una de ellas en el rubro "inhibiciones" indicándose "y otros" en el rubro observaciones.

ARTICULO 5°.- El Registro de la Propiedad controlará los requisitos detallados en los artículos 1, 2, 3 y 4, calificando su carencia como falla subsanable del documento, otorgándole la inscripción provisional en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley 17.801.

Cada Área de Registración y Publicidad o en su caso el Departamento Anotaciones Especiales, deberán controlar los Folios de Seguridad Judicial y Notarial. Ante cualquier duda sobre la autenticidad de dichos folios, deberán remitir el documento a la División Despacho del Departamento Jurídico.

ARTICULO 6°.- En caso de pérdida, sustracción o inutilización del Folio de Seguridad deberá ser comunicado por el magistrado o funcionario responsable a la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble dentro de las 48 horas de producido o advertido el hecho, indicándose su numeración, prenominación y fecha de la toma de conocimientos del mismo.

ARTICULO 7°.- En caso de que sean suscriptos por Juez o funcionario que no sea el titular del órgano que expide el documento se hará constar dicha circunstancia en el rubro observaciones.

ARTICULO 8°.- Las notas de inscripción o anotación definitiva, que determinan los artículos 28 de la Ley 17.801 y 26 del Decreto Ley 11.643/63 (Ley 6736) se

estamparán en el Folio de Seguridad (reverso) que vinculado al documento formará parte integrante del mismo.

ARTICULO 9º.- La presente disposición entrará en vigencia a partir del 15-5-1995.

ARTICULO 10.- En cumplimiento del acuerdo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires Nº 2505 del 24-11-92 y de la cláusula sexta del Convenio entre el máximo Tribunal de Justicia y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires y sobre la base de lo normado en la Disposición Administrativa Nº 47/91 e informe del Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires en su carácter de órgano administrativo de los fondos de la Ley 10.295 texto según leyes 10.771 y 11.491, fija el valor de reposición de cada Folio de Seguridad para documentos judiciales en la suma de \$ 3, 30. La reposición de cada Folio se efectuará en las cajas que a tal fin se encuentran habilitadas por el Colegio de Escribanos, previo al ingreso de la documentación por el Departamento Recepción y Prioridades.

ARTICULO 11.- Deróganse las Disposiciones Técnico Registrales Nros. 17/77 y 1/78.

ARTICULO 12.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Notifíquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamento y Delegaciones que conforman esta Dirección Provincial. Comuníquese a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. Con nota de estilo, élévese al Ministerio de Economía y a la Subsecretaría de Hacienda. Póngase en conocimiento de los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires y de los Colegios Profesionales interesados. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 8/95

Resultados

La implementación del sistema de **Folio de Seguridad Judicial** adoptado constituye un remedio fundamental, que impide 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 y responsabilidad emergente de este Organismo, por el mal cumplimiento del ejercicio de su poder de policía.

En estos momentos, una de las modernas técnicas de seguridad, pues permite garantizar la verificación de autenticidad de la documentación registrable de manera indubitable.

Los resultados son óptimos y se reflejan según datos estadísticos con un porcentaje nulo de ingreso al Registro de documentos de origen judicial apócrifos.

Los objetivos y las expectativas tenidas en cuenta desde los primeros intentos de instaurar el sistema, se han cumplimentado satisfactoriamente, y la experiencia altamente positiva nos habilita para considerar al Folio de Seguridad Judicial como el medio eficaz para garantizar la seguridad jurídica y la fe pública registral.

Autos Caratulados:

Naturaleza de la Medida Ordenada:

Provincia de Buenos Aires
Registro de la Propiedad Inmueble

Con Fecha: / / en los autos caratulados

se ordena a Fs. la siguiente medida:

sobre:

INMUEBLE

Nomenclatura Catastral:

Giro: Sección: Cod. Cl/Qua/Monz/R: Parte: SubParte:

Inscripción de Dominio:

Partido: Fol./Leg./Mat.: U.F.: AÑO:

INHIBICION

PERSONA FISICA

Apellido: Nombre:

Tipo de Documento: Número:

PERSONA JURIDICA

Denominación y/o Razón Social:

Nº de Inscripción:

OBSERVACIONES

Folio de Seguridad Nro.:

Departamento/Judicial:

Localidad:

Órgano:

Fuero:

Firma y Sello del:
Funcionario Judicial

DOCUMENTOS JUDICIALES: SU CALIFICACIÓN Y LEGALIDAD

Por Gustavo Miguel LOPEZ BLÁSQUEZ

Resulta altamente positivo que se explice una cuestión, habitualmente tratada de manera subsidiaria, como existiendo cierto temor o prevención para abordarlo en su plenitud.

Lo antes expuesto se profundiza cada vez que existe una aparente falta de interés de nuestra ley registral de fondo por el tema de los "Documentos Judiciales", haciendo de los documentos notariales y su problemática el monopolio en la atención de nuestros registralistas y dejando en manos de quienes no manejan habitualmente los principios en la materia, la responsabilidad de expedirse ante una realidad cada vez más compleja.

I.- Calificación:

Nadie duda que en nuestro país es constitucionalmente obligatorio cumplir las sentencia y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y ejecución de sus resultados, pero esto no puede significar que el registrador esté obligado a seguir ciegamente un mandato judicial cuando existe una franca violación de los principios registrales específicos.

El problema reside en encontrar los límites de la función calificadora, reduciéndose el examen –para algunos- a las formas extrínsecas del documento judicial y cumplimiento del trámite sucesivo; siendo para otros posible avanzar en aspectos como la competencia, la congruencia del mandato con el procedimiento, etcétera.

No obstante parece haber consenso en la idea de encontrar un estrechamiento en el ejercicio de esta facultad en el campo de los documentos judiciales, si se los compara a éstos con el resto de los instrumentos que tienen acceso Registral; llegándose a afirmar que a diferencia de los documentos públicos notariales, los documentos judiciales no pueden ser objeto de calificación sino en determinados extremos, pues de lo contrario quedaría afectado al principio jurídico de "Unidad de Jurisdicción" consagrado en nuestra Constitución.

II.- Documentos Judiciales:

La Ley 17.801 no contiene una regla general todos los documentos de origen judicial pero prevé una norma específica para las inhibiciones (artículo 32) de la que al menos, puede deducirse que el hecho de que el documento tenga origen en los tribunales no excluye la facultad calificadora.

Si bien la ley registral -reitero- no ha tratado con particular interés tales tipos de documentos, ingresan al Registro diariamente en calidad y variedad suficiente como para ser motivo de estudio específico.

Si el tema de la calificación es ríspido que no decir cuando la misma debe recaer sobre documentos judiciales. Sin embargo, debemos partir de una premisa cierta, a saber: el registrador es un fiel intérprete, respetuoso de los mandatos, pero a su vez es también un funcionario público a quien le son aplicables las disposiciones que los rigen en lo que hace al cumplimiento de las normas legales, a lo que hay que agregarle las normativas precisas de la Ley Registral Nacional y las Leyes Provinciales, sin dejar de recordar que aquélla es complementaria del Código Civil.

III.- Extremos calificables:

En lo referente a nuestro derecho positivo y a partir de la integración de los preceptos contenidos en los artículos 8 y 3 de la Ley 17.801, concluimos que la calificación de los documentos judiciales se extiende y limita a los siguientes aspectos: Competencia del Juez o tribunal, legalidad de las formas extrínsecas, cumplimiento de los recaudos necesarios para proceder a la registración del documento y obstáculos que surjan de los asientos registrales.

IV.- Competencia:

Definida como la aptitud del Juez para ejercer su jurisdicción, tenemos que la ley reglamentaria y esta materia distribuyendo el conocimiento de las acciones entre los distintos jueces, teniendo en cuenta el territorio en el cual ejercen su jurisdicción y, luego, las distintas categorías derivadas de la división del trabajo.

Nuestra organización prevé que cada Provincia dicte para sí una Constitución que asegure su administración de justicia (artículo 5 de la CN y 125 del C.P.C.C.B.A.), estableciendo la naturaleza y duración del Poder Judicial de la Nación (artículos 94 y sgtes. de la CN) y reserva el dictado de los Códigos Procesales a las Provincias. Consecuentemente, las mismas dictan sus leyes orgánicas del Poder Judicial, como es el caso de la Ley 5827 y sus modificatorias para la Provincia de Buenos Aires.

Dichas leyes establecen la competencia, integración y funcionamiento de los diversos Juzgados y Tribunales Provinciales, así como la Nación establece los suyos.

Los Códigos Procesales a su vez determinan diversas reglas de competencia.

Todo ello debe ser tenido en cuenta por el registrador, especialmente la división tripartita de la competencia, en territorial, por razón de la materia y por valor. Su calidad de funcionario público exige que discrimine quienes son los funcionarios judiciales facultados para dictar resoluciones idóneas para ser inscriptas o anotadas en los distintos Registros.

IV.1 Ley 22.172 (Convenio sobre comunicaciones entre Tribunales de distinta jurisdicción territorial):

Dentro del alcance del presente, competencia y forma confluyen para realizar la delicada tarea del registrador, la posibilidad de calificar la competencia conlleva al análisis de las formas a las que deberán ajustarse los documentos judiciales; en este aspecto debemos señalar que el artículo 6 de la Ley 22.172 establece que “las cédulas, oficios y mandamientos se regirán en cuanto a sus formas por la ley del Tribunal de la causa”.

Distintas interpretaciones, en cambio, han surgido en punto a la autoridad judicial encargada de suscribir el testimonio de la sentencia, previsto en el artículo 7 de la ley mencionada, ello así dada la existencia de jurisprudencia encontrada en la materia.

En mi opinión, sea que el testimonio se encuentre suscripto por el Juez o por el Secretario y en tanto se hallan cumplimentado los demás recaudos formales –especialmente en lo que se refiere al sello que autentica la documental que se pretende ingresar al Registro de la Propiedad- deberá tomarse razón de dicha documental sin formular ningún tipo de observación.

IV.2 Competencia en razón de la materia (Justicia Penal):

En lo referente a este apartado mi experiencia indica que la mayoría de los problemas planteados se originan en los documentos emanados de Juzgados Penales.

Sin perjuicio de ello, señalemos que en nuestro derecho positivo existen normas como las del artículo 29 del Código Penal que establece: “la sentencia condenatoria podrá ordenar (...) la restitución de la cosa obtenida por el delito, y sino fuere posible la restitución, el pago por el reo del precio corriente de la cosa, más el de estimación si lo tuviere (...)"

Por otra parte, el Código de Procedimiento Penal de la Provincia de Buenos Aires establece en su artículo 15: “la competencia de los tribunales encargados de la justicia penal, se extiende a resolver al sólo efecto de la represión, las cuestiones civiles propuestas con motivos de los hechos perseguidos”.

La normativa citada establece la competencia del Juez Penal para ordenar su restablecimiento, sea mediante el ordenamiento de anotaciones preventivas o como consecuencia de una sentencia firme –rectificando los asientos del Registro, dejando sin efecto determinadas inscripciones y estableciendo con suma claridad cuáles deben considerarse vigente, ello sin perjuicio de las acciones civiles que los interesados puedan plantear.

Entendemos que las anotaciones son en definitiva consecuencia de cada juicio perfectamente individualizado, ordenadas por el Juez –quo y en el asiento respectivo se ha de hacer constar desde qué actuados fueron ordenadas.

**NORMAS
REGISTRALES**



VISTO:

La Disposición Técnico Registral Nº 3/97, que aprueba el **Anexo Domicilio** del formulario de minuta de registración; y la necesidad de contar con el domicilio de los poseedores y cesionarios de la Ley 24.374, y

CONSIDERANDO

Que la Ley 24.374 determina la inscripción registral de las actas notariales donde se relacionan las actuaciones pertinentes, hecho que no produce cambios en la titularidad de dominio y por ende tampoco conlleva la actualización del Índice de Titulares,

Que el decreto provincial 2815/96 en el artículo 17 dispone la toma de razón de las cesiones de derechos por actos entre vivo o a título universal;

Que dichas cesiones se anotan en el rubro titularidad conforme lo dispuestos en el artículo 3º de la Disposición Técnico Registral Nº 4/95, debiendo producir actualización de domicilio a los fines impositivos.

Que la Dirección Provincial de Rentas, requiere de este Registro la información necesaria a los efectos de posibilitar la recaudación del Impuesto Inmobiliario.

Por ello, la DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Las solicitudes de registración de un acto conforme a la Ley 2.374 (acta o cesión) deberán complementarse con el **anexo domicilio** de la minuta de inscripción, debiendo entenderse por “**domicilio fiscal del titular de dominio**” el “**domicilio fiscal del titular de dominio**” el “**domicilio fiscal del Poseedor**”. Deberá consignarse la leyenda “**Ley 24.374**”.

ARTICULO 2º.- La presente disposición será aplicable a los documentos ingresados a partir del 6 de abril del corriente año.

ARTICULO 3º.- El incumplimiento de estos recaudos será motivo de observación de acuerdo con lo previsto en el 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 y Departamentos que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conoci-

miento de los Colegios Profesionales Interesados y de la Secretaría de Tierras y Urbanismo, élévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 2

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

La Plata, 3 de mayo de 1999

VISTO:

El artículo 36 del régimen de Afectación a Bien de Familia, Ley 14.394, y

CONSIDERANDO:

Que se presentan situaciones, en las que el parentesco del grupo familiar resulta por afinidad, circunstancia reglada por el Código Civil en el artículo 363, que determina especialmente cómo debe computarse el mismo, expresando textualmente: “(...) En la línea recta, sea descendente o ascendente, el yerno o nuera, están recíprocamente con el suegro o suegra, en el mismo grado que el hijo o hija, respecto del padre o madre, y así en adelante (...)”;

Que, cabe señalar que doctrinariamente se ha interpretado que la Ley 14.394 no exige que exista parentesco sino “estado de familia”, que es la posición que ocupa una persona dentro de la misma, siendo el fundamento el amparo a la comunidad familiar que sólo es posible si existe entre todos los miembros, la relación de trato y comunicación que presume el vínculo familiar, resultando suficiente que exista uno sólo de los vínculos exigidos por la ley;

Que en mérito a ello puede interpretarse que el requisito del vínculo familiar queda también cumplido cuando entre las partes existe la relación suegro/a – yerno/nuera;

Que, en consecuencia los supuestos en análisis pueden encuadrarse dentro de los casos que según el artículo 36 de la Ley 14.394, deben entenderse por familia, sin necesidad de recurrir a la vía excepcional;

Que, no obstante lo manifestado precedentemente, deberá en todos los casos acreditarse el vínculo y la situación especial mediante documentación que será verificada por el Departamento Anotaciones Especiales –División Bien de Familia-, dejando debida constancia de todo lo que se considere trascendente a tal efecto en el Acta Constitutiva a que dé lugar la afectación;

Que, en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección, como Autoridad de Aplicación, entiende que en los supuestos de parentesco por afinidad debe hacerse lugar a la afectación en la forma de rigor, sin necesidad de recurrir al trámite de excepción.

Por ello, la DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Deben considerarse encuadrados dentro de los términos del artículo 36 de la Ley 14.394 para solicitar la afectación a Bien de Familia, los parientes por afinidad (artículo 363 del Código Civil).

ARTICULO 2º.- La tramitación de afectación a Bien de Familia, en los supuestos del artículo 1º de la presente, se efectuará con el procedimiento de rutina no requiriendo la conformación de actuaciones especiales para ser acordada por la Dirección Provincial.

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

Disposición Técnico Registral Nº 7

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

La Plata, 21 de enero de 2000

VISTO:

Lo dispuesto en la Ley 11.720, de Residuos Especiales, Generación, manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final- Normas, de la Provincia de Buenos Aires; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 38 de la Ley referida en el visto, establece que para la inscripción de plantas de almacenamiento, tratamiento y/o disposición final, en el Registro Provincial de Generadores y Operadores de Residuos Especiales, es requisito necesario la presentación de una declaración jurada en la que se manifieste, entre otros datos exigibles,

los siguientes:"(...) d) Inscripción preventiva, que se efectuará en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la que se consigne específicamente, que dicho predio será destinado a tal fin. La inscripción se convertirá en definitiva al momento de iniciarse las actividades (...)"

Que, cabe señalar que las inscripciones que se efectúan según la Ley 17.801, son de carácter definitiva, provisional y condicionada, (artículos 2, 3, 9 inc. b) y 18 nc. b) y sólo se prevé la anotación preventiva, en los supuestos que sea dispuesta por los jueces de conformidad con las leyes (artículo 33).

Por ello, la DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Para la anotación a que hace referencia la primera parte del inc. b) del artículo 38 de la Ley 11.720, será requisito la presentación de solicitud suscripta por el titular de dominio, con firma certificada por notario; dicha solicitud deberá contener los datos de individualización del titular y domicilio; determinación del inmueble; inscripción de dominio y fecha o número de matrícula, como también indicación de Partido y Designación Catastral.

La anotación a practicar en esta primera instancia, cuyo carácter es publicidad noticia, se efectuará en el rubro b) del Folio Real y su texto será el siguiente:

"Sujeto Ley 11.720 de Residuos
Especiales (primera parte inc. d) artículo 38).
Presentación Nº Fecha....."

ARTICULO 2º.- Para la anotación a que se refiere la segunda parte del inc. d) del artículo 38 Ley 11.720, la solicitud, con los recaudos mencionados en el artículo 1º de la presente, deberá ser acompañada de la documentación que acredite la iniciación de actividades, emitida por el Organismo de Aplicación (Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires).

Sin perjuicio de ello, la rogatoria podrá ser efectuada por dicho Organismo, conteniendo los datos requeridos en el artículo 1º como asimismo la constancia a que se refiere la primera parte del presente artículo.

El asiento a practicar en el rubro b) del Folio Real, será el siguiente:

"Afectado Ley 11.720 de Residuos
Especiales (segunda parte inc. d), artículo 38)
Presentación Nº Fecha....."

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 conoci-

miento de los Colegios Profesionales Interesados. Elévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 003/2000

Silvia Susana Blanco

Abogada

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

La Plata, 29 de junio de 2000

VISTO:

Lo establecido en el punto 1 del artículo 3º de la Ley 10.295, (T.O. Decreto 1375/98) d) "Procesamiento de datos", 1.1. Informe sobre los antecedentes de publicidad registral expedidos sobre un inmueble en un período determinado, y

CONSIDERANDO:

Que deben arbitrarse los medios que posibiliten conocer la cantidad de certificados, informes y/o fotocopias solicitadas sobre un mismo inmueble, por un período de noventa (90) días anteriores a la solicitud;

Que en esta instancia el servicio de información se efectuará solamente con relación a inmuebles inscriptos en la técnica de Folio Real, por cuanto el Organismo no cuenta actualmente con los medios técnicos que posibiliten realizar la información respecto de inmuebles no matriculados;

Que no obstante ello se arbitrarán los medios necesarios para adaptar el sistema a los requerimientos propios, que permitirá la ampliación de información a estos supuestos;

Que el proceso de información se efectuará por el Departamento Anotaciones Especiales y Delegaciones de esta Dirección Provincial del Registro de la Propiedad;

Que corresponde habilitar el servicio de información sobre frecuencia de certificados informes y/o fotocopias, requeridos respecto de inmueble determinado, registrado en la técnica de Folio Real,

Que a esos fines se ha diseñado el formulario de consulta para el usuario;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- A partir del 14 de agosto del año en curso, habilitase el “servicio de información sobre frecuencia de certificados, informe y/o fotocopias requeridos respecto de inmueble determinado”.

ARTICULO 2º.- Serán usuarios del sistema, las personas indicadas en el artículo 21 del Decreto 5479/65, reglamentario del Decreto Ley 11.643/63.

ARTICULO 3º.- El sistema proporcionará el informe requerido respecto de determinado inmueble por un plazo de noventa (90) días anteriores a la solicitud.

ARTICULO 4º.- El acceso a la base de datos será por inscripción de dominio en Folio Real, exclusivamente.

ARTICULO 5º.- Deberá utilizarse un formulario por cada inscripción de dominio respecto de la cual se requiera información.

ARTICULO 6º.- Fíjase la tasa registral establecida por el artículo 3º punto 1º de la Ley 10.295 (T.O. Decreto 1375/98), d) Otros Servicios, 1.1 Procesamiento de datos, más el plus establecido para el servicio requerido en el día, 24 y/o 48 horas (Punto II). La misma tasa se aplicará al servicio por vía de telegestión, más el plus correspondiente, según se requiera en 24 o 48 horas.

ARTICULO 7º.- Apruébase el formulario que como Anexo I forma parte de la presente.

ARTICULO 8º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones y Departamentos que conforman esta Dirección Provincial. Elévese a la Secretaría de Ingresos Públicos. Publíquese en el Boletín Oficial. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales Interesados. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 009

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

La Plata, 1 de agosto de 2000

VISTO:

La ley 10.295 (T.O. Decreto 1375/98) que fija las Tasas por Servicios Registrales, y

CONSIDERANDO:

Que la falta o errónea reposición de las Tasas Registrales, es materia de calificación por parte del registrador y torna observable el documento presentado para su registración;

Que en tales supuestos, la falla es subsanable, dando lugar a la inscripción provisional del documento, por aplicación del artículo 9, inciso b), de la Ley 17.801;

Que la situación ha sido contemplada de manera dispersa, en distintas Disposiciones, dictada por la Repartición con relación a medidas cautelares, aprobación de formularios, etcétera, -criterio que es de aplicación en este Organismo-;

Que en mérito a lo expuesto, resulta necesario, establecer una norma de carácter general;

Por ello, el DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Será motivo de inscripción provisional, toda documentación registrable, por la falta o errónea reposición de las Tasas por Servicios Registrales correspondientes (artículo 9 inciso b) Ley 17.801.

ARTICULO 2º.- 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. Úntase en conocimiento de los Colegios Profesionales Interesados. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 011

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

La Plata, 20 de septiembre de 2000

VISTO:

Las normativas vigentes que prevén exenciones a las Tasas Especiales de Servicios Registrales, y

CONSIDERANDO:

Que se han detectado excesos en el ingreso de solicitudes de publicidad registral e índice de titulares, por parte de los usuarios alcanzados por las exenciones a las Tasas;

Que asimismo, se ha verificado que sobre una misma inscripción de dominio ingresan documentos diferentes requeridos por un único usuario, que cumplen la misma finalidad de publicidad;

Que en los casos bajo análisis, la publicidad es requerida para ser presentada en actuaciones judiciales;

Que para el supuesto mencionado, no resulta necesario agregar a esas actuaciones los formularios habilitados por este Registro de la Propiedad;

Que con la finalidad de regular dicha documentación, se hace necesario suprimir los formularios de estilo y canalizar las peticiones mediante oficio judicial, siendo el juez el que deba merituar la necesidad y oportunidad del requerimiento de la publicidad registral (artículo 398 C.P.C.).

Por ello, el DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Toda solicitud de informe de publicidad e Índice de Titulares, que se encuentre exenta de las Tasas Especiales de Servicios Registrales, de acuerdo a las normas que así lo establecen, deberá formalizarse por oficio ordenado desde los Autos para las que se solicite, y no en los Formularios aprobados a tal fin, por esta Repartición.

ARTICULO 2º.- 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. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 013/00

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

La Plata, 27 de marzo de 2001

VISTO:

Que por Disposición Técnico Registral Nº 12/00 se habilitó la Delegación Regional Morón, 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 Morón, General Las Heras, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Navarro y San Miguel, 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 3 de abril del corriente año, incorpóranse los partidos de General San Martín (47) y Tres de Febrero (117) a los servicios que presta la Delegación Regional Morón 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, élévese 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 002

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



**CUESTIONES
REGISTRALES**



Bien de Familia: un fallo relevante

Acerca del tratamiento particularizado del tema “Bien de Familia”, vale la pena transcribir un artículo publicado en el Nº 8 de 1987, referido al fallo dictado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, con fecha 10/09/85, en autos caratulados: “Rodriguez c/ Carrizo s/Embargo Preventivo”; dado el Alto Tribunal puso de resalto la importancia de los principios registrales como pilares básicos de lo que ha dado en llamar “Derecho Registral Argentino”. En el artículo citado decíamos:

“(...) Tal como lo señala el dictamen del Señor Procurador General, el recurrente había solicitado el levantamiento de los embargos trlabados sobre un inmueble de su propiedad, invocando el carácter de Bien de Familia, atribuido a éste con anterioridad al origen de la deuda.

Según la óptica del interesado los pagarés presentados por el embargante, aparecían emitidos en marzo de 1979, mientras que la constitución del Bien de Familia databa de enero de 1975, oportunidad en que se otorgó la escritura traslativa de dominio a su favor, en la cual simultáneamente, se atribuyó el carácter indicado al inmueble donde tiene establecida su vivienda junto con su grupo familiar.

Según los informes de la Dirección General de Inmuebles de Salta, el Registro funciona en virtud de asientos y no de archivo de documentos por ser declarativo y no constitutivo y al inscribirse el embargo de que se trata no existía constancia del Bien de Familia, ya que al ingresarse en su momento, la documental no fue registrada como tal, ignorándose los motivos de su no inscripción. También se aclaró que la escritura que instrumentaba la venta y la afectación se encontraban en condiciones como para proceder a su toma de razón.

En la respectiva “cédula parcelaria” (Folio Real) se registró finalmente la afectación, pero con fecha mayo de 1979, si bien haciendo referencia a la presentación de febrero de 1975.

También se señala como dato fáctico de relevancia que la escritura respectiva lucía el ingreso de marzo de 1975, alegado por el recurrente.

Destaca el dictamen que con estos elementos, la Cámara esencialmente fundó su denegatoria en la falta de anotación oportuna de la afectación del inmueble como Bien de Familia. Adujo también que la inscripción es constitutiva y que el peticionante no había acreditado que solicitó la anotación en su momento, la denegatoria concluye en que si bien el título había sido presentado al momento de solicitar la inscripción de dominio, al no haberse inscripto la afectación, no puede alegarse prioridad, respecto de los embargos y agrega que existiría en el caso una inexactitud en los términos del artículo 34 de la Ley 17.801, consistente en el error u omisión en el asiento registral, cuyo perjudicado sería el peticionante de la medida o titular del derecho omitido.

El quejoso, atacó estas conclusiones tachando el fallo de arbitrario, sosteniendo que se ha omitido en la sentencia el derecho aplicable (artículos 34 y 35 de la Ley 17.801)

por no haberse advertido que la inscripción del Bien de Familia, que invocara en su apoyo fue receptada por vía de una rectificación de asientos, salvándose la omisión originaria exclusivamente imputable al Registro, el cual incorporó dicha inscripción con arreglo a la realidad jurídica constatada. Agrega que la escritura pública no adolecía de irregularidad alguna, correspondiendo la anotación del beneficio, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera caber al Organismo, ante el embargante frustrado.

Luego de analizar los motivos que justifican la concesión del recurso extraordinario, el dictamen del Procurador General estima que el Tribunal “a quo” no pudo reputar omitida una “solicitud” adicional para obtener la anotación registral del Bien de Familia, cuando el propio Organismo de Aplicación informó que estaba en condiciones de proceder a la toma de razón.

Tampoco admite solidez en el presunto orden de prelación de la llamada “cédula parcelaria” o Folio Real toda vez que si bien la afectación aparece materialmente anotada después de los embargos. Se publicita una expresa remisión temporal a la fecha de presentación originaria de la documental que portaba la afectación del inmueble al régimen del Bien de Familia.

Señala asimismo el dictamen que la Cámara no adujo razones suficientes para descartar la incidencia que cabe atribuir a la constancia puesta por el organismo provincial, al final del testimonio de escritura, donde se constituyó el Bien de Familia, señalando que ambos actos - transferencia de dominio y constitución del Bien de Familia- al ser instrumentados en el mismo título, hacían inescindible la registración de uno y otro.

La circunstancia de hallarse cumplidos los requisitos de los artículos 42, 43 y concordantes de la Ley 14.394, concernientes a la obtención del beneficio acordado por el artículo 38 de la misma ley no aparece razonable privar del aludido beneficio al constituyente del Bien de Familia, a quien no se ha atribuido dolo o mala fe.

Al admitirse una falla u omisión del organismo registral, hacer recaer las consecuencias de la anomalía sobre el constituyente del Bien de Familia, importaría una distorsión de la finalidad tutitiva de la ley, no pudiendo el error u omisión de un organismo oficial, comprometer la eficacia de la tutela.

Concluye el dictamen, señalando que la decisión de la Cámara, vendría a proporcionar un beneficio adicional al embargante a expensas de un error del organismo registrador, a cuya rectificación se niega efecto retroactivo, lo que no constituye una inteligencia razonable de los textos legales involucrados, ni compatible con el mandato constitucional de defensa del Bien de Familia.

Por su parte, en el decisorio, la Corte Suprema hace suyos y comparte los argumentos del Señor Procurador General y agrega que la decisión de la Cámara, que hace sentir los efectos de la constitución del Bien de Familia, a partir del momento de su inscripción, no constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias del caso, toda vez que si bien el artículo 35 de la Ley 14.394 dispone que los efectos se producen a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, una correcta armonización de las normas en juego, permite interpretar que la aludida inscripción era consecuencia de un procedimiento previo, que también es oponible

a terceros (con cita de los artículos 5, 9 inciso b), 17, 18, 19 24, 25, 26 y 40 de la Ley 17.801).

Tampoco encuentra sustento en la decisión apelada, cuando ésta obligaba al actor a efectuar un mero requerimiento, toda vez que aún cuando en principio el Registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (artículo 6 de la Ley 17.801) una vez efectuada la presentación del interesado, la actuación del registrador se torna obligatoria (artículos 8 y 9 de la ley citada).

Así, el fallo recurrido omitió resolver el caso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 17.801, según la cual presentada la petición de inscripción y el documento, el primer acto que debe realizar el registrador, es el de anotar su presentación en el sistema de ordenamiento diario, asignándole un número que sirva para ordenar la cronología de las diversas presentaciones y asegurar de esta manera las prioridades legales a que se refiere el artículo 19 del citado cuerpo legal.

Por último, el Alto Tribunal señala que las reglas enunciadas debieron ser aplicadas en forma estricta, si se tiene en cuenta que conforme el artículo 47 de la Ley 14.394, la Autoridad Administrativa estará obligada a prestar a los interesados, gratuitamente el asesoramiento y la colaboración necesaria para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del Bien de Familia.

En consecuencia, se dejó sin efecto la resolución apelada, remitiéndose los autos al Tribunal de origen, para dictar nuevo pronunciamiento con arreglo a lo expuesto.

El fallo resumido actualiza los principios registrales, cuyo tratamiento en sede judicial, en el más alto nivel, no es habitual, por lo que obliga a seguir con atención los futuros pronunciamientos al respecto”.

Bien de Familia – Posibilidad de Afectación – Ley 13.512

Se formuló en este Registro de la Propiedad la siguiente consulta: el propietario de tres unidades funcionales, construidas en el mismo edificio, pretende afectarlas como bien de familia, bajo el régimen de la Ley 14.394 (artículos 34/50). ¿Es posible tal afectación?

El requirente manifiesta que de las tres unidades funcionales una constituye el asiento de su hogar conyugal y las restantes las ha destinado a oficinas donde ejerce su actividad comercial.

Debe comenzarse en la merituación de lo normado en el artículo 41 de la Ley 14.394 que en lo pertinente reza “(...) el propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente (...)”; también en el Decreto-Ley 9747, en tanto establece que puede admitirse todo inmueble “siempre que su destino sea vivienda familiar o cuando, además, se desarrolle actividad lucrativa (...)”.

Por lo tanto, con relación a la unidad funcional cuyo destino será el asiento del hogar conyugal, la cuestión no presenta dificultad, dado su viabilidad deviene incontrastable.

Distinto es el caso que ofrecen las unidades funcionales destinadas a ser sede de la actividad comercial del requirente, dado las mismas no son, ni pueden considerarse de "destino mixto", es decir, asiento de la explotación comercial y del hogar conyugal.

Cobra relevancia en el punto recordar la Declaración emitida en la XX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en la Provincia de San Luis en el mes de septiembre de 1986, con relación al instituto del Bien de Familia: "*Los documentos que se refieran a la constitución del Bien de Familia (se trate de acta administrativa, escritura pública o resolución judicial) merecen el mismo tratamiento en cuanto al régimen inscriptorio previsto en la Ley 17.801. Dado el carácter constitutivo de Bien de Familia, no le es aplicable la reserva de prioridad prevista por el artículo 25 de la Ley Nacional de Registros. Con respecto a los casos de anexión y unificación y conforme a lo resuelto y admitido en la XIX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Salta, 1982), a los efectos de la constitución del Bien de Familia, deberá tomarse en cuenta el concepto "finca". Consecuentemente con ello, es posible afectar dos o más inmuebles, registral o catastralmente considerados, de un mismo propietario, siempre que en ellos se asiente el hogar, negocio o explotación. En caso de anexión de un inmueble a otro, ya afectado al régimen señalado, los efectos del Bien de Familia se producen a partir de la fecha en que la incorporación ingresa al Registro*".

Bien de Familia – Cónyuge Inhabilitado

Se presenta en el Registro solicitud de afectación al régimen de Bien de Familia (artículos 34/50 de la Ley 14.394), con relación a un inmueble inscripto como bien propio de un hombre de estado civil casado, declarado judicialmente insano, habiéndose, en consecuencia, decretado también su inhibición general de bienes.

La requirente es la cónyuge, designada en el respectivo juicio de insanía como su curadora, siendo los beneficiarios, además de ambos, sus dos hijos menores de edad.

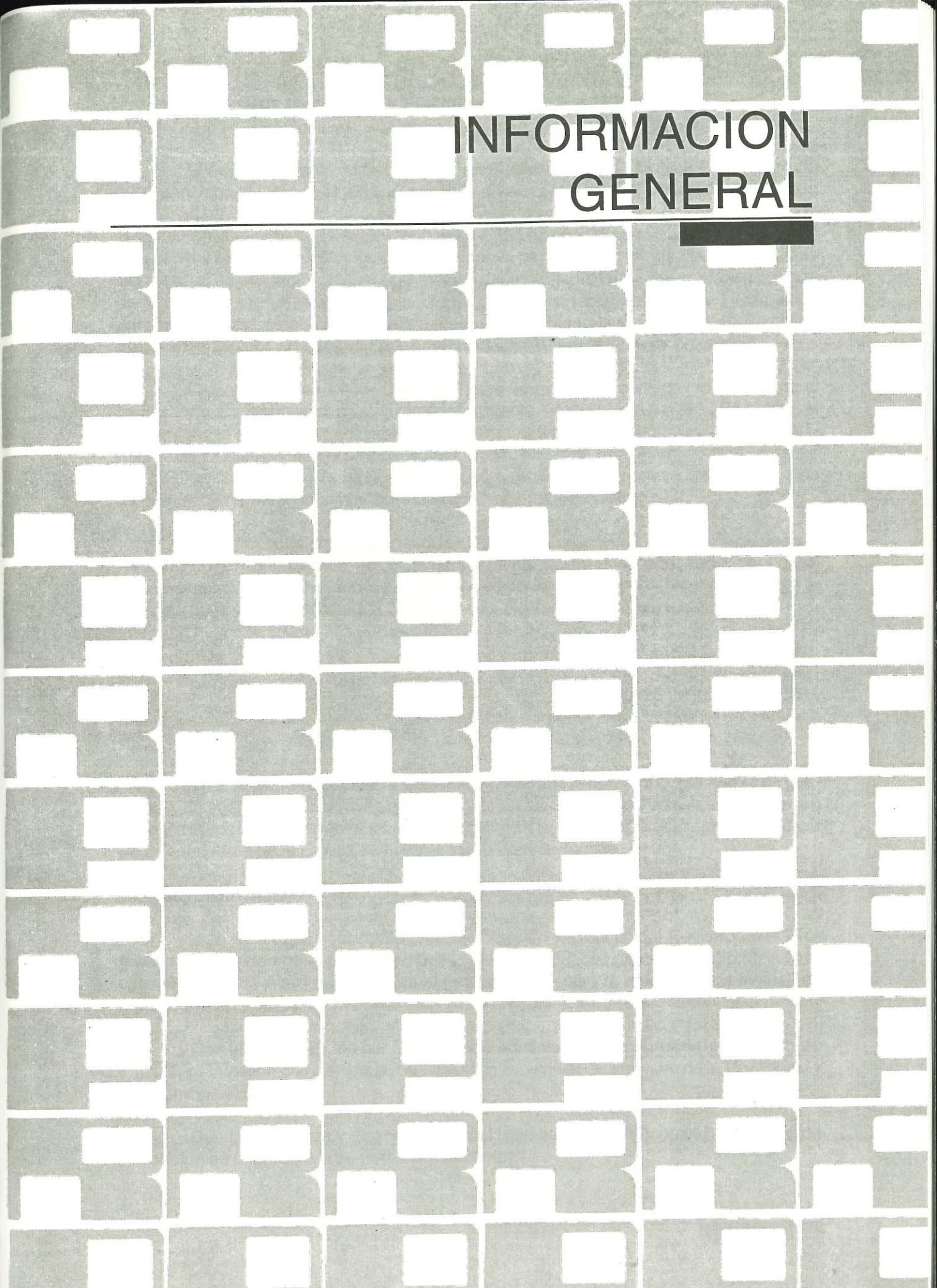
En consecuencia, la cuestión consiste en decidir la procedencia de lo solicitado, en el marco de la legislación vigente, al respecto cabe señalar que el acto cuya toma de razón se pretende es de los llamados de administración, que por su naturaleza tiende a la preservación del patrimonio del insano, no importando modificación alguna del patrimonio.

En el caso sub-examen, el inmueble fue adquirido con posterioridad a la declaración de demencia, habiendo sido el insano representado en el acto escriturario por la curadora, con debida autorización judicial, circunstancia que hizo que en la escritura consten todos los antecedentes (autoridad judicial interviniante, datos personales del insano, fecha de la sentencia declarativa de la insanía, auto de designación de la curadora y sus datos personales), razón que justifica que la misma solamente deba presentar como documental exigible para la afectación: documento de identidad y título de propiedad.

En el supuesto de tratarse de inmueble adquirido por el insano no estando inhabilitado, es decir, con anterioridad a su declaración de insanía, a la precitada documental exigible, deberá agregarse copia de la sentencia y del auto de designación del curador, debidamente certificada por el Juzgado interveniente.

El criterio aplicable se corresponde con el sentado por nuestro máximo Tribunal de Justicia; así: “*La defensa del bien de familia es imperativo constitucional y para que no sea una enunciación jurídica sin posibilidades prácticas de aplicación se requiere un criterio interpretativo amplio de las normas que tienden a posibilitarlo*”. (SCBA, Ac. 36772B S 3-2-87 - AyS 1987 - I - 9 - DJBA 1987 - 133, 106).

Christie on one
The book
John Feb 17



INFORMACION GENERAL



Bien de Familia – Participación de los Municipios

El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires con fecha 23 de febrero de 2001 sancionó el Decreto N° 684, que faculta a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, en su carácter de autoridad administrativa y de aplicación del Régimen de Bien de Familia normado en la Ley Nacional 14.394 (artículos 34 a 50), a celebrar convenios con los Municipios a efectos de determinar su participación en las siguientes etapas del proceso de afectación: a) Recepción de la documentación pertinente; b) Certificación de fotocopias; c) Formación del expediente de afectación; d) Firma de la Declaración Jurada y del Acta de Afectación (que deberá ser suscripta por el Registro); e) Remisión de documentación; y f) Asiento de la nota de afectación en el título de propiedad.

Dicha norma constituye una importante innovación acorde con los fines que el legislador supo merituar al plasmar normativamente tal institución jurídica. En efecto, el alcance social de la misma obligaba a la modernización y perfeccionamiento del procedimiento de afectación, con el propósito de agilizarlo evitando a los eventuales solicitantes del Interior de la Provincia gastos en concepto de desplazamiento y pérdida de días laborales, ciertamente incompatibles con la naturaleza del instituto.

Este procedimiento, importando una delegación de facultades por parte de este Registro de la Propiedad fue, no obstante, permanente iniciativa de su parte, por entenderla adecuada al objetivo social perseguido; en consecuencia nos complace divulgar la vigencia de la norma que viene a concretar un viejo anhelo del organismo.

La Plata 23 de febrero de 2001

Visto el Decreto 6687/62 y el expediente N° 2307-1272/2000, por el que se gestiona la delegación de facultades que le competen a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en su carácter de autoridad administrativa de aplicación en la Provincia de Buenos Aires de la Ley 14.394 respecto del Bien de Familia, y

CONSIDERANDO:

Que en diversas oportunidades, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad ha considerado la posibilidad que las Municipalidades de cada distrito de la Provincia de Buenos Aires participen en el procedimiento para la afectación de inmuebles como Bien de Familia;

Que la preocupación por facilitar a los administrados la constitución de Bien de Familia, es cuestión compartida por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y los Municipios;

Que la naturaleza y alcance social del Bien de Familia, imponen la adopción de metodologías orientadas a su perfeccionamiento;

Que deviene indiscutible reconocer la dificultad que significa el desplazamiento obligatorio de los interesados desde los distintos lugares de la Provincia hasta la sede del Registro de la Propiedad, para realizar la gestión pertinente;

Que resulta conveniente delegar en los Municipios, mediante la firma de convenios, la participación en determinadas etapas del proceso de afectación a Bien de Familia;

Que de conformidad con lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello, EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A

ARTICULO 1º.- Facúltase a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad para celebrar convenios con los Municipios, a los efectos de determinar su participación en las etapas del proceso de afectación a Bien de Familia que a continuación se detallan:

- a) Recepción de la documentación pertinente.
- b) Certificación de fotocopias.
- c) Formación del expediente de afectación.
- d) Firma de la Declaración Jurada y del Acta de Afectación (la que deberá ser suscripta por el Registro).
- e) Remisión de la documentación.
- f) Asiento de la nota de afectación en el título de propiedad.

ARTICULO 2º.- Apruébase el "modelo tipo de Convenio" que como "Anexo I" forma parte del presente.

ARTICULO 3º.- El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Economía y de Gobierno.

ARTICULO 4º.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y archívese.

Decreto N° 684

Lic. Jorge Sarghini
Ministro de Economía
de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Carlos Federico Ruckauf
Gobernador
de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Raúl Alfredo Othacehé
Ministro Secretario
en el Departamento de Gobierno

ANEXO 1

En la ciudad de La Plata, a los días del mes de de reunidos en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, su titular por una parte y el señor Intendente del Partido de por la otra, convienen en celebrar el presente convenio a los efectos de facilitar a los habitantes del Interior de la Provincia, los trámites de afectación del régimen de Bien de Familia (Ley 14.394) de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Por el presente convenio, el Municipio de, en adelante “el Municipio”, se ocupará de recibir la documentación necesaria para la afectación al régimen de Bien de Familia de los inmuebles comprendidos en su jurisdicción, certificando las fotocopias de los títulos de propiedad y de los documentos que acrediten los vínculos familiares presentados por los interesados.

SEGUNDA: El funcionario en cuya persona “el Municipio” delegue la tarea, en adelante “el funcionario municipal”, deberá estar investido de las facultades suficientes, ser designado por Decreto del Ejecutivo Municipal y comunicada su designación al “Registro”.

TERCERA: “El Municipio” procederá a formar un expediente con la documentación mencionada en la cláusula primera y con la “Declaración Jurada” y el “Acta” firmadas por las partes y por “el funcionario municipal”, lo remitirá bajo su responsabilidad a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, en adelante “el Registro”.

CUARTA: Recepcionado el expediente por la División Bien de Familia del Departamento Anotaciones Especiales del Registro, se calificará la documentación indicada y las condiciones del dominio. De no existir obstáculo para proceder a la registración, “el Registro” suscribirá el “Acta” y le otorgará ingreso por el Departamento Recepción y Prioridades siguiéndose los pasos de rigor.

QUINTA: Se dejará constancia en el asiento de dominio correspondiente que la afectación se realizó por expediente municipal y el número y fecha del mismo.

SEXTA: Una vez asentada la afectación, “el Registro” expedirá copia certificada del folio respectivo a los efectos de su agregación, junto con copia del Acta, al título de propiedad y entregará la documentación al “funcionario municipal”.

SÉPTIMA: El “funcionario municipal” será el encargado de asentar en el título de propiedad la nota de afectación donde conste: “Afectado a Bien de Familia por expediente municipal Nº....” debiendo glosar al título, la copia certificada del asiento expedida por “el Registro” y la copia del “Acta”.

OCTAVA: El procedimiento descripto se aplicará a los trámites simples, debiendo las excepciones tramitarse mediante actuaciones que serán resultas por el Director Provincial del Registro de la Propiedad.

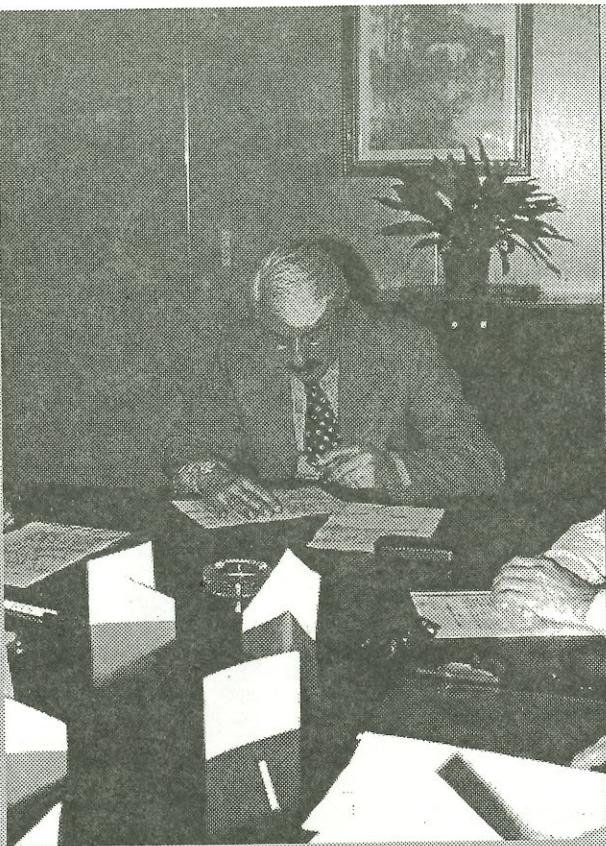
NOVENA: “El Registro” se compromete a brindar al “Municipio”, toda la capacitación necesaria a los efectos de instrumentar el procedimiento.

Implementación del Decreto Provincial Nº 684/2001

Conforme lo establecido en el Decreto 684/2001 por el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, el Registro de la Propiedad se encuentra dedicado a la tarea de celebrar los pertinentes convenios con las Municipalidades.

Dado el evidente y significativo interés social que encierra la norma, la empresa ha encontrado en ellas la mejor predisposición para acelerar la implementación del nuevo procedimiento de afectación de inmuebles al régimen de Bien de Familia, en ese marco, ya se han firmado acuerdos con las Municipalidades de Almirante Brown, Nueve de Julio, Chascomús, Trenque Lauquen, Tapalqué, Maipú, Presidente Perón y Moreno.

Próximamente habrán de concretarse similares acuerdos con los restantes municipios de la Provincia, acercando y allanando de esa forma sus habitantes la posibilidad cierta de preservar la estabilidad y cohesión familiares, a través de la conservación e intangibilidad de los inmuebles que sirven a su alojamiento o sustento.



El Director Provincial del Registro de la Propiedad, Dr. Julio A. Pángaro, en el momento de firmar un convenio.



De izquierda a derecha: el intendente municipal de Moreno, Lic. Mariano West; el Director Provincial del Registro de la Propiedad, Dr. Julio A. Pángaro y el Director Técnico del Registro de la Propiedad, Esc. Alcides F. Sequeiro.



El jefe comunal de Moreno, Lic. Mariano West y el Director Provincial del Registro de la Propiedad, Dr. Julio A. Pángaro el pasado 12 de junio del corriente cuando se celebró tan importante objetivo social.



De izquierda a derecha sentados: el intendente de Chascomús, Cdr. Juan A. Gobbi; su par de Maipú, Dr. Raúl J. Bozzano; el jefe comunal de Tapalqué, Dr. Ricardo T. Romera; el Director Provincial del Registro de la Propiedad, Dr. Julio A. Pángaro; el intendente de Presidente Perón, Dn. Oscar E. Rodríguez; su par de Trenque Lauquén, Dr. Jorge A. Barracchia y el Director Técnico del Registro, Esc. Alcides F. Sequeiro.



El Dr. Julio A. Pángaro, titular del Registro de la Propiedad, el 6 de junio del corriente año firma un convenio con varios municipios de la Provincia Interior.

XIII Congreso Internacional de Derecho Registral
Punta del Este – República Oriental del Uruguay
19 al 23 de marzo de 2001

Tema I:

Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro

Integración de la Mesa Directiva:

Presidente: Profesor Oscar Eduardo Sarubo (República Argentina)

Vicepresidente: Registradora Lea Emilia Braune Portugal (República Federativa de Brasil)

Comisión Redactora:

Cacciatori, Miguel Angel (Uruguay)

Casabe, Eleonora (República Argentina)

Causse, Jorge Raúl (República Argentina)

Depeyne, Henri (Francia)

Méndez González, Fernando (España)

Mouteira Guerreiro, José Augusto (Portugal)

Palli, José Manuel (Estados Unidos)

Relatora:

Casabe, Eleonora (Argentina)

Conclusiones y Declaración

1.- La especialización en la utilización de los recursos incrementa su productividad y es el principal motor del crecimiento económico. Dicha especialización, sin embargo, sólo es útil si sus productores intercambian entre ellos y con los consumidores sus recursos y productos. El que la realización de los intercambios sea costosa, constituye el freno fundamental para la especialización y para el crecimiento. Para reducir estos costos, conocidos como costos de transacción, en las sociedades civilizadas se emplean múltiples instituciones.

2.- La finalidad de tales instituciones consiste en proteger los derechos de propiedad y reducir las asimetrías informativas entre los protagonistas de los intercambios, asimetrías que se hallan en la raíz del conflicto entre las partes contratantes y tienen su origen en que diversas características de los bienes objeto de intercambio, permanecen ocultas a los ojos del comprador potencial (a menudo, incluso, a los del vendedor). La presencia de todas estas incertidumbres asimétricas constituye un serio obstáculo para la especialización, para el intercambio y para el crecimiento económico.

Por ello, la existencia de instituciones eficaces que garanticen la seguridad de las transacciones entre particulares es reconocida de forma cada vez más generalizada como un requisito básico para el mejor funcionamiento de la vida económica.

3.- Tal y como aprobó el XII Congreso Internacional celebrado en Marrakech, los sistemas de seguridad cautelar o preventiva son instituciones surgidas, precisamente, con esa finalidad. En el ámbito de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, esa es la finalidad fundamental de los sistemas registrales. Y en la medida en que lo consiguen contribuyen a la eficiencia y, por tanto, al crecimiento económico. Desde esta perspectiva puede afirmarse que serán preferibles aquellos sistemas que disminuyan en mayor medida la incertidumbre a un menor costo relativo.

4.- La seguridad jurídica incorpora siempre seguridad económica, pero la igualdad en sentido contrario, por la que la seguridad económica incorpora la jurídica, es imposible por definición, pues el adquirente desposeído recibe una compensación pero pierde el bien. Ello se confirma empíricamente por dos vías: por un lado, al observar que los seguros de títulos no cubren el valor del bien, sino tan sólo todo o una parte del precio de compra. Así, el seguro del propietario no suele cubrir las plusvalías, el seguro del acreedor sólo cubre el importe del crédito hipotecario y las pólizas suelen incluir excepciones tan complejas que han llegado a decir que éstas aseguran tan sólo que la compañía aseguradora ha hecho un examen cuidadoso del título y ha listado todos sus defectos. Por otro lado, los mecanismos de seguridad económica se desarrollan en relación inversa a la seguridad jurídica que proporcionan los diversos sistemas.

5.- El mecanismo del seguro de títulos surge allí donde se produce un déficit de seguridad jurídica, ya sea por una quiebra en las garantías o por el deficiente funcionamiento del registro. Su aparición depende no sólo del diseño registral sino de la eficacia con que funcione en cada país. Si el registro público tiene carácter incompleto y la información sobre los derechos reales es difícil de adquirir, o bien quienes intervienen en las transacciones se abstienen de asegurar aspectos relevantes de su calidad, surgirán organizaciones especializadas en producir la información demandada o, al menos, en asumir los riesgos de un posible defecto en la contratación.

6.- Para que los sistemas registrales puedan cumplir adecuadamente su misión es necesario que se atengán a una serie de principios básicos y que, además, sean correctamente gestionados. Este Congreso reafirma, en tal sentido, las conclusiones undécima y duodécima del Congreso de Marrakech. En particular en cuanto a reducir al mínimo posible los costos implícitos, lo que exige que el nivel y estructura de los precios explícitos permitan dotar al sistema registral de los recursos necesarios para desarrollar adecuadamente sus funciones, tanto desde la perspectiva de la eficiencia como el de la eficacia.

7.- En este sentido, este Congreso proclama la necesidad de que los recursos obtenidos a partir de establecer los costos explícitos, se destinen íntegramente a solventar las necesidades del sistema, y no se apliquen a finalidades diferentes. Con ello se evita que el nivel de costos se eleve más allá del óptimo y que, por no dedicar al sistema los recursos necesarios, se incrementen también los implícitos.

8.- Los sistemas de seguridad jurídica preventiva deben auxiliar a la administración de justicia, no sólo disminuyendo la litigiosidad en el ámbito de su competencia, sino ampliando sus incumbencias para sumir funciones en procesos tales como el arbitraje, la jurisdicción voluntaria u otros, de modo tal que los tribunales de justicia puedan dedicarse a generar seguridad jurídica "ex post".

9.- Es necesario que las fases de preparación de documentos y de publicidad, presentes en todo sistema de producción de seguridad jurídica preventiva, sean desarrolladas por personas y organizaciones distintas. La separación es tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos asignados por la ley al sistema registral.

Por ello, la intervención de cualquier representante de parte sería esencialmente incompatible con el mantenimiento del propio sistema y produciría una regresión en la seguridad del tráfico inmobiliario y societario.

10.- Por las consideraciones expuestas el

XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL DECLARA

Que un sistema jurídico bien estructurado y gestionado, hace innecesario adoptar la reparación como criterio rector.

Tema II: La publicidad registral y el derecho a la intimidad

Integración de la Mesa Directiva:

Presidente: Escribano Juan Pablo Croce (Uruguay)

Vicepresidente: Resgitradora Pilar García Goyeneche (España)

Comisión Redactora:

Bisso, Carlos E. (República Argentina)

Del Río Trejo, Ricardo (México)

Delgado Scheelje, Alvaro (Perú)

Martínez García, Eduardo (España)

Mouteira Guerreiro, José Augusto (Portugal)

Rodríguez, José Simeón (España)

Saavedra Calderón, José Antonio (Perú)

Viegas de Lima, Frederico Enrique (Brasil)

Villaro, Felipe (República Argentina)

Relatora

Lucchi, María Laura (Uruguay)

Conclusiones

1.- El registro de la propiedad es la institución encargada de inscribir y dar publicidad al dominio, derechos reales y demás situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles. En principio, por lo tanto no debe haber colisión entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad, a pesar de la importancia que este derecho tiene en todos los ordenamientos jurídicos.

Esto es así, siempre que la publicidad registral sirva al cumplimiento de sus propias finalidades.

2.- El Registrador de la Propiedad como profesional encargado de dar la publicidad debe tener el control de su expedición.

3.- En aquellos casos en que en el Registro existan datos, cuya divulgación pudiera lesionar el derecho de la intimidad, el Registrador tendrá en cuenta la legislación respectiva sobre protección de datos de cada ordenamiento jurídico, dentro del tratamiento profesional de la publicidad.

4.- Al ser el Registro de Propiedad la institución pública que garantiza la fiabilidad e integridad de los datos contenidos en él a los fines jurídicos legalmente establecidos, y el registrador el principal responsable de su custodia y tratamiento, hay que evitar el acceso directo a su base de datos, y controlar las posibles peticiones de información en masa, impidiendo así el surgimiento de "registros" paralelos, y la manipulación de dichos datos para fines distintos de los derivados de su función esencial.

5.- Una de las razones que justifica la preocupación por la defensa del derecho a la intimidad como derecho personal está en la posibilidad que para el tratamiento de la información proporcionan las nuevas tecnologías. El Registro de la Propiedad debe utilizar éstas en el ámbito del cumplimiento de sus fines, es decir, en cuanto instrumento para dar el servicio para el que fue creado y con plena aplicación de las garantías legales en la solicitud y dación de información, lo cual será a su vez garantía de la preservación del derecho a la intimidad.

Tema III: Formación de un diccionario sobre términos jurídicos registrales

Comisión Redactora

Adnane, Mohamed (Marruecos)
Arnaiz Ramos, Rafael (España)
Bianchi, Jorge (Argentina)
Blanco, Silvia Susana (Argentina)
Dalmen, Hassen (Túnez)
Feljy, Mohamed (Marruecos)
Núñez, Gerardo Federico (Argentina)
Pamfil, Virgil (Rumania)

Relator

Arnaiz Ramos, Rafael (España)

Conclusiones

De conformidad con lo previsto en el punto primero de las conclusiones del XII Congreso de Derecho Registral celebrado en Marrakesh, se ha intentado definir la lista de términos entonces propuestos.

La tarea encomendada ha resultado de extraordinaria complejidad en razón de la diversidad de legislaciones y sistemas registrales aplicables en los distintos países, así como los distintos significados que un mismo término o concepto pueda tener en un mismo idioma. A ello se une la dificultad de encontrar equivalencias para cada término en las diversas lenguas.

Es por ello que, dadas tales circunstancias, se ha considerado lo más conveniente la búsqueda de conceptos unitarios admisibles por las legislaciones de los diversos países, en cuanto designan realidades jurídicas comunes a todos ellos, no obstante la utilización por cada país de una voz diferente, y sin perjuicio de las particularidades propias de cada sistema.

Cabe asimismo señalar, que a pesar de la universalidad pretendida, el hecho de que un número reducido de países se haya integrado a los trabajos, hace necesario el análisis de los conceptos acordados a la luz de cada legislación.

Si bien los trabajos de la comisión se han dirigido a la búsqueda de conceptos, su desarrollo ha exigido relacionar los conceptos estudiados con los términos más comúnmente utilizados para designar cada uno de ellos en las diferentes lenguas.

Es por ello que si bien los conceptos acordados tienen vocación de universalidad, los términos con que han sido designados poseen un carácter meramente orientativo.

Asimismo, dada la diversidad legislativa y de organización de cada sistema registral, se estimó necesario confeccionar un cuestionario a fin de recabar información sobre las diferentes legislaciones y sistemas registrales.

Resultado de todos estos trabajos ha sido la elaboración de un cuadro de conceptos unitarios y del referido cuestionario, ambos redactados en inglés, francés y español, que se adjuntan a las presentes conclusiones como apéndices primero y segundo.

A partir de todo lo expuesto se recomienda:

1.- La búsqueda por cada país del término específico aplicable a cada concepto y su envío a la secretaría del CINDER lo antes posible, a fin de reunir todos los que designen una misma realidad jurídica, a los efectos de elaborar una tabla de equivalencias terminológicas, resultante de las aportaciones realizadas por cada país, que sin duda será de gran utilidad.

2.- El análisis por cada país, de los conceptos acordados, a fin de introducir, si fuera necesario, y respetando su vocación de universalidad, las precisiones que se estimen convenientes.

3.- Remitir al CINDER las respuestas al cuestionario y, en su caso, aportar otros datos complementarios.

4.- En cumplimiento de las conclusiones de Marrakesh, la remisión por cada país de una lista de sus principales términos registrales inmobiliarios definidos de acuerdo con su legislación, en las lenguas oficiales del CINDER.

Propuesta de glosario de términos legales unitarios en materia registral/ Draft Glossary of unitary legal terms on registration of property rights

#	Spanish	French	English
1	REGISTRO DE LA PROPIEDAD/REGISTRACION INMOBILIARIA: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con la ley, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad.	LE REGISTRE FONCIER: Le registre foncier est un système organisé et contrôlé par l'Etat, conformément à la loi. Son objectif est d'assurer la sécurité des droits réels et des charges foncières par le biais de la publicité.	LAND REGISTRY is a system organized and controlled by the State, according to the law. Its objective is to secure the real property rights and easements related to the <i>Immovable Property</i> by the means of <i>Real Estate Publicity</i> .
2	FOLIO REGISTRAL: Soporte organizado por el Registro de la Propiedad, que contiene la información registral relativa a los derechos de la propiedad inmobiliaria y a otros intereses legales, referidos a un inmueble, a una persona, o a ambos.	FOLIO DU REGISTRE: Le support détenu par le conservateur qui contient des informations relatives aux droits de la propriété immobilière et d'autres intérêts légaux se rapportant à un immeuble, à une personne ou les deux à la fois.	LAND REGISTER is a collection of records maintained by the <i>Land Registry</i> which contains registered information on the real property rights and on other legal interests referring to an <i>Immovable Property</i> , to a person or to both of them.
3	PUBLICIDAD REGISTRAL: Conjunto de técnicas jurídicas cuya finalidad es asegurar la constitución o la disponibilidad frente a terceros de los derechos reales, mediante su inscripción en el registro de la propiedad.	LA PUBLICITE FONCIERE: Un ensemble de techniques juridiques pour assurer la constitution ou l'opposabilité aux tiers des droits réels par l'inscription dans le registre foncier.	REAL ESTATE PUBLICITY is a core of legal techniques due to insure, through registration in the <i>Land Register</i> , the constitution or the opposability of real rights against the third party's interests.
4	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD/PERSONA AUTORIZADA: Persona autorizada por la Ley para encargada de la registración de situaciones jurídicas inmobiliarias y de su publicidad.	LE CONSERVATEUR: Est une personne physique chargée par la loi d'assurer la publicité et l'inscription des droits réels et charges foncières.	LAND REGISTRAR is a person licensed according to the law responsible for registering the real property rights and to insure their publicity
5	INMUEBLE REGISTRABLE: Aquella unidad inmobiliaria identificada de acuerdo a lo establecido en la ley, sobre la cual se concreta una situación jurídica registrable	IMMEUBLE REGISTRABLE : C'est un bien foncier identifié par la loi ayant un statut propre qui peut être inscrit sur le registre foncier	IMMOVABLE PROPERTY is a unit of land identified according to the law having a defined legal status which could be subject of registration in the <i>Land Registry</i>
6	INMATRICULACIÓN/MATRICULACION: Procedimiento seguido ante la autoridad competente, a través del cual se produce la incorporación al Registro de un inmueble y de la situación jurídica existente sobre el mismo, previa su identificación y justificación de los derechos sobre él existentes.	L'INMATRICULATION : Procédure légale par laquelle une autorité compétente autorise l'introduction de l'immeuble dans le registre foncier après son identification et la reconnaissance justifie des droits y afférents.	FIRST REGISTRATION is a legal procedure achieved by a competent authority for entering an <i>Immovable Property</i> in the <i>Land Registry</i> after its identification and justified recognition of the related real property rights
7	DOCUMENTO REGISTRABLE: Todo documento que cumple con los requisitos que la ley exige para la inscripción de su contenido en el registro.	TITRE INSCRIPTIBLE : Tout document qui répond aux conditions que la loi exige pour l'inscription de son contenu sur le registre foncier.	REGISTRABLE REAL PROPERTY TITLE is any document which fulfills the conditions provisioned by law for registering its content in the <i>Land Registry</i>
8	ASIENTO: Expresión formal efectuada por el registrador de conformidad con la ley, que extiende en el registro una situación jurídica determinada referente a un inmueble.	INSCRIPTION : C'est la formalité requise par la loi relative à une situation juridique afférente à l'immeuble que le conservateur doit porter sur le registre.	REGISTERED ENTRY is a formal procedure according to the law fulfilled by a <i>Land Registrar</i> for recording in the <i>Land Register</i> a legal situation relating to an <i>Immovable Property</i>
9	CERTIFICACION: Documento expedido por el registrador, con los efectos, contenido y forma previstos por la ley, que contiene información registral en relación a un inmueble o a una persona.	CERTIFICAT : Est un document délivré par le conservateur dont les effets, le contenu et la forme sont prévus par la loi, contenant des informations inscrites sur le registre foncier.	CERTIFICATE is a legal document issued by the Land Registrar having its effects, content and form, in accordance with the law and containing information from the Land Register related to an <i>Immovable Property</i> or to a person.

QUESTIONNAIRE

No.	Spanish ¹	French ²	English ³
1	Indique el nombre del organismo encargado de la registración inmobiliaria en su país.	Indiquer la dénomination de l'organisme chargé du registre foncier dans votre pays.	Indicate the name of the executing agency in charge
2	Indique el nombre de la autoridad bajo cuya dependencia jerárquica se encuentra el organismo de registración inmobiliaria en su país	Indiquer la dénomination de l'autorité de tutelle de l'organisme foncier dans votre pays	Indicate the name of the coordinating body for Land Registry in your country
3.	Indique (si existe), la relación entre el organismo de registración inmobiliaria y el catastro en su país	Indiquer, s'il en existent, les relations entre l'organisme chargé de registre foncier et celui chargé du cadastre dans votre pays	Indicate the relationship, if any, between the Land Registry and the Cadastre in your country
4	Indique si existe el nombre de la autoridad de coordinación del organismo de registración inmobiliaria en su país.	Indiquer, s'il en existe, la dénomination de l'autorité chargée de coordonner le système foncier dans votre pays.	Indicate the name, if any, of the body which coordinates the entire whole Land Registration System (Land Registry and Cadastre) in your country
5	Indique la dirección de los organismos referidos y de las personas de contacto	Indiquer, si possible, les adresses des organismes ci-dessus et des personnes à contacter.	Indicate, if possible, the addresses and the contact persons, in the above agencies
6	Indique la legislación referida a la registración inmobiliaria, en su país.	Indiquer les references des principales lois qui régissent le registre foncier dans votre pays	Indicate the main Laws which consist the basic legal framework for the Land Registry in your country
7	Precise la técnica de registración utilizada en su país:	Preciser le type de votre système d'inscription dans le registre foncier:	Indicate which of the next two types of registration in the Land Registry is accomplished in your country :
	<ul style="list-style-type: none"> • Real (Organizado sobre la finca) • Personal (Organizado sobre el titular) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un système réel • Un système personnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Personal registration (referencing the land owners), or • Real registration (referencing the immovable property)
8	Indique los efectos de la inscripción registral inmobiliaria en su país:	Indiquer les effets de votre système d'inscription dans le registre foncier.	Indicate which is the effect of registration in the Land Registry in your country:
	<ul style="list-style-type: none"> • Constitutiva • Declarativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Effets constitutifs de droits • Effets d'opposabilité aux tiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Constitutive of right • Opposability against the third party's interest

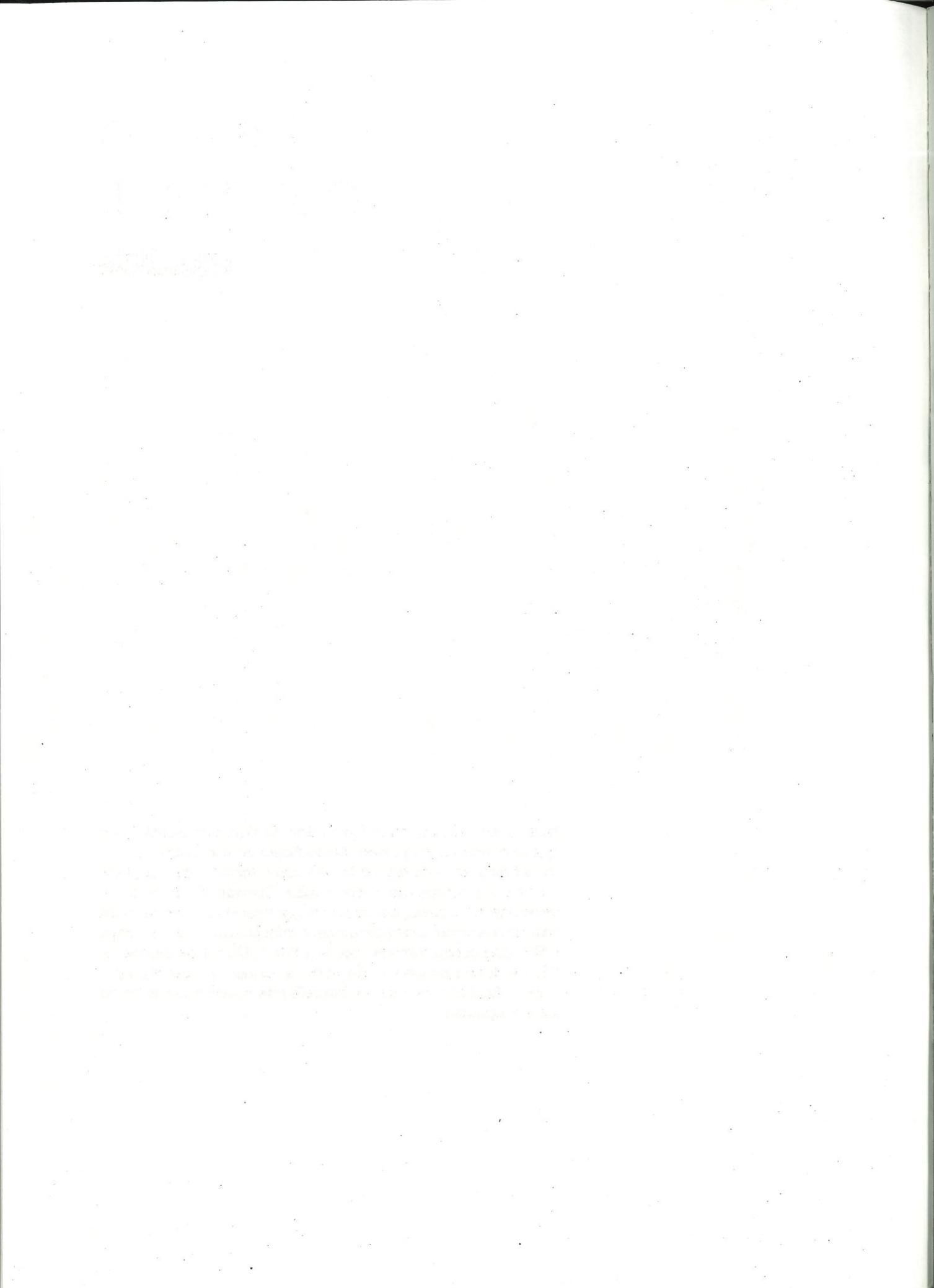
XIII CINDER CONGRESS, Punta de Este, 19-23 March 2001

¹ Por favor, envíe toda otra información que pueda considerar de interés para completar el presente investigacióñ.
² Vous êtes priés de fournir des autres informations que vous considérez d'intérêt pour compléter ce questionnaire.

³ Please provide any other information that you might consider of interest for the present Survey.

ESPACIO CULTURAL

Nuevamente Borges y la ilustración de Norberto Santángelo que enaltecen nuestra sección dedicada al arte. Letra y pintura se fusionan para realizar la belleza en forma sutil, elegante y hasta por momentos melancólica. Cuando el sentimiento del enigma humano, del misterio que rige el destino de cada uno de nosotros, brota del pincel e interpretamos el mensaje, sólo cabe preguntarnos con el poeta “¿Qué dios detrás de Dios la trama empieza / De polvo y tiempo y sueño y agonías?”. Quizá la obra de Santángelo nos ayude a encontrar la justa respuesta.



A J E D R E Z II



Tenue rey, sesgo alfil, encarnizada
Reina, torre directa y peón ladino
Sobre lo negro y blanco del camino
Buscan y liberan su batalla armada.

No saben que la mano señalada
Del jugador gobierna su destino,
No saben que un rigor adamantino
Sujeta su albedrío y su jornada.

También el jugador es prisionero
(La sentencia es de Omar) de otro tablero
De negras noches y de blancos días.

¿Dios mueve al jugador, y éste, la pieza.
Qué dios detrás de Dios la trama empieza
De polvo y tiempo y sueño y agonías?

Jorge L. Borges



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 septiembre de 2001.

போன்ற சில நாள்களில் பல முறைகளில் தீவிரமாக
ஏதாவது விஷயத்தை அடிக்காட்டி விவரிதிப்பார்த்து
உத்திரவு எடுத்து விடுவதே முன்னால் அதை விவரிதிப்பார்த்து

