

Una mirada reflexiva de los aspectos novedosos de la DTR 1/2019 en materia de publicidad registral

Por Alumnos de Tercer Año de la carrera **Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria**

Agliani Liliana, Arias Martín, Cancelliere Jorgelina, Cuenca María Patricia, Di Pardo María Gabriela, Domínguez Santiago, Escalante Bujani Manuela, Fidel Gabriel, Herrera María Beatriz, Joray Sebastián, Macewich Romina, Sette Ana Laura, Villanueva Ivana. Junto a los estudiantes trabajó la profesora Jimena Lagos.

Como alumnos próximos a egresar de la carrera "Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria", podemos decir que en nuestro trayecto pedagógico hemos conocido de forma pormenorizada las dos funciones primordiales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, la función de Registrar y la función de Publicitar. Por medio de este trabajo decidimos profundizar en una de estas funciones que es la de PUBLICITAR. Durante el transcurso de nuestro último cuatrimestre en la carrera cursamos la materia "Procedimiento de Publicidad", en donde se ha abordado a la Publicidad desde sus diferentes aristas, realizando un lineamiento histórico de la misma dentro del ámbito del registro, hasta llegar a la normativa actual DTR 1/2019 donde realizamos un análisis minucioso de cada uno de los artículos y sobre todo de aquellos que resultaron novedosos.

Es por todo lo expuesto que decidimos realizar este trabajo resaltando las cuestiones que nos resultaron de interés tanto como registradores y/o como usuarios, incluido el fundamento de su dictado.

Hecha esta breve introducción pasaremos a redactar nuestro trabajo, resaltando como un cimiento muy importante la puesta en vigencia de la DTR 1/2019, efectuada a partir del día 13 de mayo de 2019 para todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, la misma nace para poner fin a un sin número de normativas registrales que existían en materia de publicidad e incluso usos y costumbres que se venían

aplicando sin estar normados, sumado a que desde el año 2017 se encontraba aprobada la firma Digital para el RPBA. Esta disposición vino a ordenar, actualizar y unificar la normativa existente e incorporar los nuevos avances tecnológicos, siendo ampliamente beneficioso no solo para los registradores sino también para el público en general el dictado de la misma, única norma vigente en materia de Publicidad en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Debemos destacar que esta normativa nos tocó estudiarla a un año de su puesta en funcionamiento, lo cual implica que pudimos ver los diferentes avances en su implementación. Al momento de entrar en vigencia la DTR 1/2019 establecía que existían tres formas de ingreso de solicitudes de publicidad, podía ser en Sede Central y en Delegaciones Regionales por medio del uso de los formularios papel aprobados en la DTR y que resultaban obligatorios, los cuales tenían un código QR y calculaban en forma automática la tasa por servicios registrales o en forma optativa otro canal de ingreso era la vía Web. Estableciendo que si ingresaba en formato papel se expedía de la misma forma, donde ya en el mes de diciembre del año 2019 se procedió al avance de la primera fase de la puesta en marcha de la DTR y aquello que ingresaba en formato papel con código QR se expide por medio de documento electrónico con firma digital, llegando en la actualidad desde marzo del corriente año a la segunda y última fase de implementación de la DTR, siendo el único canal de ingreso de solicitudes de publicidad por vía web donde la información se expide por la misma vía con firma digital.

En cuanto al Capítulo III referente al interés legítimo, la DTR en su Art. 3 vino a poner fin a una discusión existente, respecto de quienes podían pedir certificados, atento que se realizaba una interpretación aislada del art. 23 de la Ley 17.801, sin analizarlo en forma integral con el art. 5 de la misma normativa, como se debe interpretar todo ordenamiento jurídico y por lo tanto considerando que los funcionarios públicos también podían pedir certificado, discusión que hoy se encuentra resuelta atento que en forma expresa se establece en el artículo tercero que sólo los ES-CRIBANOS podrán requerir los CERTIFICADOS del art. 23 de la Ley 17.801.

Por el Art. 6 se ELIMINA la solicitud de publicidad a través de expedientes administrativos. Este artículo vino a poner fin a innumerables cantidades de expedientes que se generaban al solo efecto pedir algún tipo de publicidad y que llevaba a que el mismo transite por varios departamentos del RPBA generando un dispendio de tiempo y capital humano innecesario, teniendo en la actualidad la vía web para su solicitud. Un procedimiento ágil y expeditivo tanto para el usuario como para el organismo.

Siguiendo en esta línea de agilizar las solicitudes de publicidad, el Art. 7 otorga la posibilidad de requerir publicidad por medio de la ventanilla virtual no solo a los usuarios suscriptos (que son aquellos profesionales que tienen interés legítimo para solicitar publicidad conforme el art. 21 del Decreto reglamentario 5479/65) quienes tramitan ante su colegio departamental una clave PIN para ingresar a la ventanilla virtual, como ya se tenía autorizado por DTR 10/2017, sino que lo novedoso es que se le da esta posibilidad también a los usuarios particulares.

Otra novedad importante es el Art. 13 donde se indica que las solicitudes de publicidad se realizan una por inmueble independientemente de las inscripciones de dominio, en virtud de ello la tasa registral se calcula por inmueble y teniendo en cuenta la cantidad de actos.

Merece una mención especial el Art. 14 al cambiar el criterio que imperaba para solicitar publicidad sobre un inmueble que se encontraba afectado a un plano. Hasta la entrada en vigencia de la DTR 1/2019 nos regíamos por la DTR 13/93, donde si se solicitaba publicidad sobre un inmueble afectado por un plano, se debía diferenciar si el plano estaba solamente comunicado o si el mismo ya había sido utilizado, atento que la forma de solicitar la publicidad variaba, circunstancia que hoy ha desaparecido tal como lo indica el artículo en estudio. La solicitud de publicidad cuando un inmueble está afectado por un plano debe realizarse por el inmueble resultante independientemente que el plano esté solamente comunicado o ya hubiera sido utilizado indicando en observa-

ciones todas las inscripciones de dominio afectadas.

También debemos destacar como novedoso, en materia de publicidad sobre las personas, el Art. 15 donde se establece que la solicitud debe ser una por persona, cambiando el criterio imperante hasta el momento de la entrada en vigencia de la norma, donde se podía pedir en un mismo formulario hasta por 5 personas humanas y 1 persona jurídica, e incluso se podían agregar anexos. Este artículo también vino a plasmar en norma un criterio imperante, que determina que en caso que no se indique el motivo de solicitud de la anotación personal se expedirá por Inhibición General de Bienes.

Tal como lo determinan los Arts. 16 y 17 la solicitud de publicidad efectuada por los organismos judiciales será a través de oficios judiciales donde sus modelos están aprobados en el sitio web del organismo y en la página institucional de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. Siendo lo novedoso, como ya lo mencionáramos al momento de tratar el art. 6, que la única forma de solicitar publicidad para los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales es por medio de la ventanilla virtual.

En relación con el Capítulo IV, referente a las solicitudes en su apartado A "Generalidades", debemos destacar como novedosos los Arts. 18, 19, 20 y 21 por medio de los cuales se establece que el solicitante deberá informar una casilla de correo electrónico donde recibirá las notificaciones de la expedición del documento, deberá informar en el rubro "Organismo", su Colegio profesional de pertenencia, organismo, municipio o su carácter de particular. Si el solicitante resulta ser el mismo titular de dominio o su representante, deberá consignar además el tipo y número de documento de identidad. Y en toda solicitud de publicidad, el requirente debe especificar el MOTIVO de esta; a excepción del tracto sucesivo abreviado. Estas novedades en materia de generalidad están íntimamente vinculadas con los datos requeridos para prestar la publicidad vía web por medio de la ventanilla virtual, permitiendo la acreditación del interés legítimo, como lugar donde llegara la publicidad expedida con firma digital. Destacando que los formularios de solicitudes que se encuentran disponibles tienen tabulados los motivos de solicitud con su respectivo acto, el cual puede ser de origen judicial, administrativo o notarial, y para el caso de no encuadrar el motivo de solicitud en ninguno de los pre establecidos existen códigos genéricos denominados otros actos de acuerdo al origen que sea judicial, administrativo o notarial, y luego en observaciones se debe describir el motivo, caso contrario será causal de observación la solicitud de publicidad.

Dentro de las generalidades del Capítulo IV debemos

mencionar como novedoso el Art. 22, en un primer término en lo referente al Rubro "Designación según título/plano" donde por esta norma se estableció de forma obligatoria su consignación para TODOS los CERTIFICADOS (tanto folio real como folio personal cronológico) e INFORMES de inmueble NO MATRICULADO. Con anterioridad a la norma analizada, solo era obligatorio para los pedidos de informe y certificados que se encontraban inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico. En relación con el Rubro Titularidad de Dominio el mencionado artículo vino a plasmar en norma lo que habitualmente se realizaba en la práctica ante el pedido de publicidad de un informe, en el que el bien tiene varios titulares, donde se consigna el nombre de uno de ellos acompañado de la sigla y "Otros", situación hoy reglada en la norma citada para la solicitud de informes de dominio sobre inmuebles matriculados.

Cabe mencionar el Art. 23 por medio del cual se estableció como obligatorio a la hora de tener que solicitar publicidad sobre las personas, en el caso de tratarse de persona humana, el nombre, apellido y documento de identidad, dato este último que antes no resultaba obligatorio, y para el caso de las personas jurídicas la denominación, razón social y el tipo societario si lo tuviera, estableciendo como obligatorio, que antes no lo era, la clave única de identificación tributaria.

Siguiendo el estudio de la normativa, podemos ver que la misma DTR llama al apartado B del Capítulo IV "Casuística", y se refiere a situaciones particulares que se pueden presentar ante la solicitud de publicidad. Vamos a mencionar alguna de ellas: por ejemplo el Art. 24 que indica cómo se debe requerir un certificado para renuncia, transferencia o venta del derecho real de usufructo, indicando que se consignará en el rubro titularidad el nombre y apellido del o los usufructuarios indicando su calidad de tales, si hubiera varios y uno de ellos solo realiza la operación se deberá consignar el que realiza el negocio jurídico, situación de la que deberá dejarse constancia por parte del registrador en el rubro d) al momento de efectuar la reserva. Siendo lo novedoso del dictado de este artículo que indica como solicitar la publicidad ante esta eventualidad, y que también instruye al registrador de la constancia que debe dejar en el rubro d) al momento de efectuar la reserva de prioridad. Continuando el análisis de estas situaciones particulares, nos encontramos con el Art. 25 que indica como solicitar un certificado cuando se requiere para instrumentar la cesión de un crédito hipotecario, y acá lo novedoso es que la norma indica que no solo se debe consignar en rubro titularidad al acreedor hipotecario, sino el número de presentación y fecha del gravamen a ceder, que si bien la norma no indica que tal número de presentación y fecha deba ser reflejada por el registrador en el rubro d), interpreta-

mos que debe dejarse constancia de ello, para una correcta publicidad e identificación del gravamen a ceder. El Art. 26 vino a poner fin a una problemática muy habitual, que se presentaba cuando se debía solicitar publicidad sobre un inmueble donde se encontraba desmembrado por transferencia a favor del Estado Nacional o Provincial, la falta de un criterio unívoco para despachar este tipo de publicidad generaba un inconveniente para los usuarios, situación que hoy se ve saneada con el dictado del artículo en estudio, el cual indica de forma clara y precisa como se debe solicitar la publicidad, indicando que se debe individualizar el inmueble según su estado parcelario original de TÍTULO/ PLANO anterior a la transferencia del Estado, especificando la SUPERFICIE DESMEMBRADA Y REMANENTE, más el Número de PLANO pertinente. Poniendo de resalto la norma que en el caso de tratarse de un pedido de certificado el registrador deberá consignar en el anexo "PREVENCIÓNES", que se expide con relación al "REMANENTE DE TÍTULO". Siguiendo el análisis de la casuística, la DTR prevé como solicitar informe de dominio para cesión de boleto de compraventa conforme Ley 14.005, indicando que se deberá consignar en rubro "titularidad" al adquirente por boleto o último cesionario registrado, dejando constancia de su calidad de tal, mencionando además el Legajo donde consta la Venta por Mensualidades. Por medio de esta norma se indica, y consecuentemente se establece un criterio "que no es motivo de devolución la falta de mención del titular de dominio", situación que hasta el dictado de la presente generaba criterios diversos.

Para el supuesto de la Consolidación dominial (Ley 24.374), el Art. 29 establece que en el caso que se requiera informe de dominio, en el rubro titularidad podrán indicarse las siguientes variantes: al/los titular/es de dominio, al/los beneficiario/s o a los dos, aclarando quién es/son el/ los beneficiario/s. Mientras que si lo que se requiere es un certificado para consolidación simultánea con un acto de disposición, el Art. 30 estipula que en el certificado de dominio solicitado para consolidación más acto simultáneo, se deberá/n consignar al/los titular/es de dominio mas al/los beneficiario/s. La reserva de prioridad se realiza únicamente para el acto de disposición.

Un artículo que merece una mención especial, atento que es novedoso porque vino a tipificar la figura del desistimiento de la reserva de prioridad y a establecer la forma de rogar la misma, es el Art. 34. Hasta el dictado de la DTR 1/2019 a dicha figura no la encontrábamos regulada, situación que llevaba a que el criterio imperante al momento que se planteaba su aplicación sea el que determinara la forma de solicitarla al igual que si pagaba o no tasa por servicios registrales, situación hoy saneada por dicho artículo, el que establece que se podrá desistir de la reserva de prioridad, dando dos opciones, una por medio de una

nota suscripta por el escribano legitimado a usarlo con N° de PRESENTACIÓN y FECHA del certificado, y la otra opción es que se deje constancia en testimonio y minuta la manifestación expresa del notario AUTORIZANTE, que tuvo a la vista el certificado solicitado por otro Notario, y que éste ha desistido del mismo. Ahora bien, vamos a analizar lo dispuesto en la normativa local que actualmente prescribe los pasos a seguir ante el supuesto descripto. Cabe aclarar, que la normativa ha receptado los usos y costumbres de cómo se venía efectuando en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el desistimiento, y en consecuencia regula las dos posibilidades que acontecían en la práctica registral. En el primer supuesto, como todo documento que ingresa al Registro llevará número de presentación y deberá abonar la Tasa Retributiva por servicios registrales de Registración, la cual tendrá un valor fijo que se determina cada año conjuntamente con la Ley Impositiva, y a su vez podrá tener el tratamiento de simple o urgente, a elección del notario requirente. Permitiendo el segundo supuesto legislado que el Notario al momento de confeccionar la minuta rogatoria, para la inscripción de la escritura en el Registro, deje reflejo de en la minuta en el rubro observaciones que tuvo a la vista el certificado solicitado por otro Notario, y que éste ha desistido del mismo.

Entendemos que en este supuesto no resulta necesario rogar expresamente el desistimiento de la reserva de prioridad, y consecuentemente no se abonaría la tasa señalada, atento que no se generaría un asiento de desistimiento.

Habiendo tratado ya las situaciones particulares que se pueden presentar al momento de solicitar publicidad, pasamos a reflexionar sobre algunas cuestiones novedosas al momento de solicitar copias y consultas de asientos; viendo que tanto el Art. 35 como el Art. 36 establecen que para solicitar copia de asiento si fuera un solo inmueble se tendrá en cuenta únicamente la inscripción de dominio, pero para el caso que la inscripción de dominio abarque varios inmuebles, se deberá realizar una solicitud por inmueble identificándolos con su respectiva nomenclatura catastral, y para el caso que los inmuebles se encontraran inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico, se deberá también consignar la designación según título o plano conforme corresponda. Estas normas plasman la forma en la que se venía trabajando desde el RPBA para expedir este tipo de solicitudes, teniendo en cuenta bajo que técnica de registración se encuentra inscripto el bien, son los datos a requerir en la solicitud.

Llegando ya al análisis del Capítulo V de la norma analizada denominado "Expedición", debemos recordarlo ya expresado al momento de dar inicio a este trabajo, y tal como lo indica el Art. 43 que la única

forma actual de expedición de la Publicidad es por medio de documentos firmados digitalmente, con los efectos y alcances dados por la Ley 17.801, Decreto Ley 11.643/63 y Decreto reglamentario 5479/65. Luego de ser procesada la solicitud, el interesado recibirá una comunicación, la cual se cursara a su cuenta de usuario suscripto, o bien a la dirección de correo electrónico, que como ya indicáramos es necesario proporcionar al tiempo de efectuar el requerimiento. Esta comunicación permitirá el acceso al documento digital.

Tal como lo determina el Art. 44, tanto los certificados, como informes expedidos contendrán una leyenda con la "constancia de expedición". También podemos señalar como novedosos los plazos fijados en el Art. 46 atento, que los plasma en una norma propia en materia publicidad, siendo que hasta el momento se encontraban regulados en la normativa correspondiente a ley impositiva de tasas de registración por servicios registrales, y también abrevia los mismos, fijando un plazo de hasta 10 días para el trámite simple, un plazo de hasta 2 días para el trámite urgente, y para el trámite en el día antes de las 15.30 hs del día de presentación, requiriendo previa autorización para el ingreso, indicando la norma mencionada que las solicitudes de publicidad cuyas inscripciones tramiten o se encuentren dentro de actuaciones administrativas quedan EXIMIDOS del cumplimiento de los plazos de expedición.

Este último párrafo es una novedad asimismo, ya que vino a poner fin a una situación que generaba en muchas ocasiones reclamos por parte de los usuarios del servicio de publicidad, donde si bien se fundaba en principios generales del derecho, la no expedición en término de la publicidad por encontrarse dentro de actuaciones administrativas, es apropiado que exista una norma específica de publicidad para fundar el no cumplimiento de los plazos mencionados anteriormente. Luego vemos que el Art. 47 vino a poner fin a prácticas arraigadas por algunos usuarios, que a fin de evitar el pago urgente de la Tasa de Registración por Servicios Registrales, ingresaban el documento a registrar con pago de tasa simple, y luego pedían publicidad sobre el mismo inmueble previo objeto de registración, pagando tasa urgente a los fines de apresurar la registración del documento, hoy con el artículo mencionado se puso fin a esta práctica, el cual establece que ante documentos con diferentes tipos de trámites, en NINGÚN supuesto la solicitud de publicidad urgente o "en el día" podrá ACORTAR los plazos para la registración de documentos.

Si tenemos que hablar de grandes cambios efectuados por la DTR 1/2019, uno de ellos es el Art. 48 donde ya no se permite que ante un error del usuario en el llenado de la solicitud, ingrese subsanada la misma sin abonar timbrado, como se permitió hasta

la entrada en vigencia de la norma citada. El mismo establece que el ERROR en la carga del formulario ingresado NO podrá ser saneado en la misma solicitud. El peticionante deberá ingresar una nueva solicitud y abonar nuevamente la tasa correspondiente.

Para el caso que se considere que el rechazo por parte del RPBA es infundado, el Art. 50 habilita a efectuar un reclamo por medio del chat habilitado a través de la ventanilla virtual. Si bien este es un cambio de gran importancia, y que en su primera etapa de implementación ha traído cierta resistencia por parte de los Colegios Profesionales y usuarios en general, entendemos que este artículo debe ser interpretado en forma conjunta con el Art. 56 de la norma analizada, donde se establece como principio general que ante errores en las solicitudes de publicidad, al momento de expedición de certificados e informes de dominio no se consignarán prevenciones, salvo en aquellos casos en que surgiere en forma indubitable la determinación del inmueble. En estos supuestos la publicidad será expedida con las siguientes prevenciones:

Error en :

1. Letra/s del nombre o apellido;
2. Nombre o apellido incompleto;
3. En algún dato integrante de la nomenclatura catastral o en la designación según título o plano;
4. Conversión a matrícula;
5. Reubicación de partido;
6. Linderos (para el supuesto de inmueble no matriculado).

Por lo tanto, entendemos que el art. 56 vino a fijar un criterio único para prevenir un informe o certificado de dominio, estableciendo como principio general "la no prevención", salvo que surgiere en forma indubitable la determinación del inmueble, y por este artículo se enuncian en forma taxativa los motivos de prevención.

También el Art. 53 vino a plasmar en norma una prác-

tica usual dentro del ámbito del RPBA que determina que, si se requiriera publicidad por un inmueble no matriculado o legajo especial, y éstos se hubiesen convertido de oficio, la publicidad debe expedirse por la inscripción de dominio vigente, excepto que en la solicitud se consignare expresamente el motivo "estudio de títulos".

Ya por último dentro de este mismo capítulo podemos advertir que el Art. 61 establece que, si se solicitare la reserva de prioridad para la transmisión/gravamen de una unidad funcional o complementaria, y no estuviere registrada la comunicación del plano de Propiedad Horizontal, ni expedido un certificado para afectar a dicho régimen, se dará a conocer al interesado que su solicitud se encuentra supeditada a la autorización del respectivo reglamento. Entendemos que esta situación no se encuentra legislada en la DTR 14/2010, norma específica del derecho real de Propiedad Horizontal.

Por último, podemos resaltar como novedoso el Art. 63 que vino a poner fin a una práctica llevada a cabo por algunos usuarios del RPBA, que era solicitar copias de asiento de bienes que se encontraban inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico, donde la inscripción abarcaba más de un bien consignando que se requería la inscripción completa para "estudio de título", siendo en la mayoría de los casos, los usuarios que solicitaban por este motivo, profesionales no legitimados para realizar el mismo, generando la expedición de esta publicidad un gran dispendio de tiempo y capital humano. El artículo mencionado intenta poner fin a esta problemática estableciendo que "Cuando se solicite copia completa de una inscripción de dominio de un inmueble no matriculado o un antecedente para efectuar "estudio de título" deberán iniciarse de oficio actuaciones administrativas a efectos de calificar el interés legítimo y la procedencia o no del requerimiento previo pago de la tasa especial por servicios registrales por cada inmueble comprendido".-