

## ASESORIAS REGISTRALES

# Preguntas frecuentes surgidas en el marco de los encuentros

Por BOSSI, Almendra

Abogada, Responsable del Subsector de Asesorías Registrales del ISRPI

En el marco de la interacción, vinculación y actividades que se mantienen con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, desde el año 2010 se realizan -durante los meses de febrero a diciembre- las Asesorías Registrales, bajo la coordinación conjunta del Subsector de Asesorías Registrales (Registro de la Propiedad Pcia. de Buenos Aires) y la Comisión de Asesores Registrales del Colegio de Escribanos de la Pcia. de Buenos Aires.

Estas Asesorías, tienen por finalidad identificar las problemáticas que se suscitan previamente a la confección e ingreso de los títulos portantes de mutaciones jurídicas reales, asesorar sobre los criterios registrales y normativa interna vigente, evacuar las consultas e inquietudes sobre las observaciones realizadas a los trámites ya ingresados y pendientes de registración que requieran clarificar la postura registral asumida, orientar con relación al avance de los expedientes administrativos en el marco del procedimiento registral; entre otros.

Con encuentros mensuales bajo una modalidad presencial y/o virtual, las Asesorías Registrales convocan a usuarios pertenecientes al Notariado de la Provincia de Buenos Aires y a los asesores registrales representantes de las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a una experiencia enriquecedora que favorece a ambos integrantes. En principio, los consultantes logran despejar sus interrogantes obteniendo una respuesta inmediata o un compromiso a un pronto dictamen; mientras que el Registro de la Propiedad logra extraer de la multiplicidad de situaciones jurídicas, las problemáticas actuales que se suscitan en el Organismo al momento de

publicitar o registrar la titularidad de derechos reales tales como la ausencia o disparidad de criterios registrales, las lagunas jurídicas y las prácticas viciosas.

La información reunida durante cada mes de asesoramiento es procesada por el Subsector Asesorías Registrales, permitiendo advertir tanto las problemáticas antes mencionadas -que nutren de contenido a cursos y capacitaciones que se realizan en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria-, como la necesidad de dictar normativa en cada caso de ausencia concreto de la misma.

Para llevarlas a cabo, se firmó un Convenio marco que establece que un grupo de agentes referentes de esta repartición asesorarán sobre los temas en consulta, formando parejas, de manera tal que estén representadas tanto la Dirección de Servicios Registrales a través de un agente técnico, como la Dirección Técnica a través de un agente profesional del derecho. Asimismo, el Colegio de Escribanos capacitó y seleccionó en cada una de sus delegaciones regionales a un asesor notarial, encargado de coordinar el desarrollo de la asesoría virtual o presencial en cada Delegación.

Esta nueva sección de preguntas frecuentes que felizmente se incorpora a la Revista Registral, tiene como finalidad visibilizar el fructífero trabajo que mancomunadamente se logra en las Asesorías Registrales con la interacción de los asistentes, a la vez que intenta arrojar claridad y servir de Norte a diferentes inquietudes que puedan identificarse con la problemática en responde.

A continuación, se abordan dos consultas que

se han reiterado a lo largo de las Asesorías, que se desarrollan del siguiente modo:

### 1) Individualización de “lotes que unidos miden y lindan” para su transmisión.

La expresión “lotes que unidos miden y lindan” evoca la multiplicidad de inmuebles como objeto de registración, que comparten la característica en común de ser contiguos y pertenecer al mismo titular registral. Esta referencia al objeto unificado se contrapone con la normativa registral actual que consagra la matriculación de un inmueble por cada folio real.

El origen de esta registración viciosa tal vez pueda ubicarse -entre otros- en el decreto 591 del año 1915, que permitía la registración de inmuebles haciendo mención a su superficie total y deslinde por sus medidas laterales. Como consecuencia de ello, encontramos en el Registro de la Propiedad, en la técnica del folio protocolizado, sendas registraciones de varios lotes con la expresión “que unidos miden y lindan”. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la nueva técnica de organización de la información, es decir el folio real, este tipo de identificación del objeto se trasladó a algunas matrículas ya sea por conversión de técnica registral, o por ausencia de criterio a la hora de registrar un documento que afectare la inscripción de dominio. Ciertamente es que para poder disponer de estos lotes, sobre los cuales el registrador desconoce sus medidas, superficie y linderos en forma individual, es imperioso contar con el elemento de mensura que les dio origen, que probablemente contenga la información faltante. Desde Asesorías Registrales, con frecuencia se indica que para ubicar el plano antecedente que pudiera contener medidas, linderos y superficie individualizada de cada lote, puede acudir a las siguientes estrategias; a saber:

- a) Realizar un estudio pormenorizado de los antecedentes de la inscripción de dominio, solicitando copias, tratando de ubicar algún plano agregado a esa inscripción o a algún antecedente;
- b) Solicitar copias en el Archivo de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de las escrituras que dieron origen a las loteadas, que en ocasiones cuentan con planos agregados;
- c) Buscar el plano de origen o del ejido al que pertenece el/los inmueble/s a “separar”, que en ocasiones se encuentra en el Archivo Histórico de Catastro y Geodesia;
- d) En caso de fracaso de todas las anteriores, la nueva mensura y división pareciera ser la única

opción viable.

### 2) Solicitud de certificados para modificación de reglamento de propiedad horizontal; distintos supuestos.

Otra consulta frecuente que suele responderse en el marco de las Asesorías Registrales es la referente a los distintos supuestos que la Modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración puede comprender, y la correspondiente solicitud de certificados registrales según cada una de ellas. Así, comúnmente suele consultarse respecto de estas tres situaciones, sin perjuicio de las particularidades del caso:

a) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de unidades privativas existentes, pero sin transmisión de las nuevas creadas.

En este supuesto, la solicitud de certificados de dominio debe realizarse por las unidades privativas afectadas con la modificación de reglamento, con más los correspondientes certificados de anotaciones personales respecto de los titulares registrales de las mismas.

b) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de unidades privativas existentes, con transmisión de las nuevas creadas.

En este supuesto, la solicitud de certificados de dominio debe realizarse tanto por las unidades privativas afectadas con la modificación de reglamento, como también por las nuevas unidades privativas generadas a expensas de las anteriores sobre las cuales se va a disponer, haciendo mención en el rubro observaciones del certificado cuáles son las unidades privativas de origen afectadas. Asimismo, debe solicitarse los correspondientes certificados de anotaciones personales respecto de los titulares registrales de las mismas.

c) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de partes y superficie común, actualización de porcentuales y/o variación de cláusulas reglamentarias.

En este supuesto el certificado de dominio para modificación de reglamento se solicita por el bien de origen, siendo objeto de calificación notarial la necesidad de solicitar certificados de dominio por las unidades privativas que componen la propiedad, como así también las certificaciones personales.