



# Revista Registral



Etapa 4. Número 1

*Resolución*

1º Desde la fecha los certificados que se piden al Registro en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán exactamente al nombre de la persona indicada en el pedido u orden de certificación.

2º Hazase conocer al personal de la Sección Certificados, publíquese y copie se en el libro de resoluciones.

B. Plata, Junio 22/1917

H. M. Ramírez

## **Autoridades**

### **Directora Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires**

Dra. María de la Paz Dessy

### **Director Técnico**

Cr. Andrés Barbeira

### **Directora de Servicios Registrales**

Dra. María Eugenia Recio

### **Directora del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria**

Esc. Claudina A. Colinas

## **Staff**

### **Dirección**

Esc. Claudina A. Colinas

### **Edición y coordinación editorial**

Diego Narciso Ranea, Mariano Darío Vázquez

### **Redacción**

Paula Barrionuevo, Luciana Casasola, Claudina A. Colinas, María Martha Cúneo, Mariana Gigena, Silvana Guerrero, Jimena Lagos, Lorena Muñoz, Diego Narciso Ranea, Romina Andrea Rivas, Nicolás A. Soligo Schuler y Estudiantes de la 1° Cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria

### **Revisión y corrección**

Mariano Vázquez

### **Diseño y diagramación**

Claudina A. Colinas, Mariana Gigena, Lorena Muñoz y Mariano Vázquez

### **Fotografía**

Paula Barrionuevo

### **Grabados de portadas**

Julieta Warman

<b>Autoridades/Staff</b>	<b>2</b>
<b>Editorial</b>	
Dra. María de la Paz Dessy, Directora Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires	<b>6</b>
Esc. Claudina A. Colinas, Directora del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria	<b>7</b>
<b>1. Institucional</b>	
Breve reseña sobre los antecedentes del Intituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. <i>Por Mariana Gigena y Lorena Muñoz</i>	<b>9</b>
<b>2. Actualización doctrinaria</b>	
Modificación del estado constructivo de unidades funcionales. <i>Por Nicolás A. Soligo Schuler</i>	<b>13</b>
Inexactitudes Registrales. Fe Pública Registral. <i>Por María Martha Cuneo</i>	<b>17</b>
Demasías, Excedentes, y Sobrantes. <i>Por Marcelo I. Fernández</i>	<b>22</b>
<b>3. Información legislativa</b>	
Calificación de bienes inmuebles adquiridos durante la vigencia del matrimonio bajo el régimen de ganancialidad. Análisis del art.3 de la DTR 11/2016. <i>Por Romina Andrea Rivas</i>	<b>30</b>
<b>4. Apuntes de jurisprudencia</b>	
Comentario a Fallo: Importancia de la adecuada publicidad de la subasta. Análisis del instituto de comunciación de subasta. <i>Por Jimena Lagos, Paula Barrionuevo y Patricia Lucero</i>	<b>36</b>
Comentario a Fallo: Principio de rogación, su interpretación y alcances. <i>Por Silvana Guerrera y Luciana Casasola</i>	<b>40</b>
<b>5. Entrevista a Alberto Ruiz de Erenchun y Felipe Villaro</b>	
La voz de dos especialistas en el ámbito de la registración inmobiliaria. (Entrevista realizada por los estudiantes de la 1° cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria)	<b>44</b>

## 6. Ponencias de jornadas y congresos

- XXXII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Guayaquil, 8 al 12 de abril de 2019. **49**
- XXXIII Jornada Notarial Argentina. San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 20 a 22 de septiembre de 2018. **49**
- XXXI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador, 3 al 7 de septiembre de 2018. **50**
- LV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Corrientes, 22 a 24 de agosto de 2018. **51**
- LIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. CABA 16 y 17 de noviembre de 2017. **51**
- 40° Jornada Notarial Bonaerense. Necochea, 8 al 11 de noviembre de 2017. **52**
- XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral. Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, 5 a 7 de octubre de 2017. **52**
- Jornadas Nacionales de Derecho Civil. La Plata, Buenos Aires, 28 a 30 de septiembre de 2017. **54**
- XX Congreso Internacional de Derecho Registral, Dubái, Emiratos Árabes, 22 al 24 de febrero de 2016. **54**
- La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. **55**  
*Por José Luis Domes y María Candelaria Pérez*
- Efectos de la registración de la Declaratoria de Herederos en el Registro Inmobiliario. **56**  
*Por María Laura Angeletti Álvarez y Claudia Alejandra Arriola*
- El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral. **57**  
*Por Luana Alberdi Imas, Karina Morcilli y Pilar Armengol Llanos*

## 7. Galería de fotos

**59**

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que los oficinas expedira los certificados que se solicitan por inscripciones y atent. a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad



1. Desde la fecha de los certificados que se piden al Registro en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la ley de 10 de octubre de 1890, se referiran exactamente al nombre de la persona indicada en el orden de certificación.

2. Hazase conocer al personal de la Seccion de Certificados, publicuese y copie se en el libro de produccion.

En Futa, Tercera 22 de marzo

# EDITORIAL

---



*Dra. María de la Paz Dessy (1)*

Este año 2019 en que se cumplen 140 años de la primer ley registral de la provincia de Buenos Aires, antecedente fundamental de la ley nacional 17801, nos encuentra en una etapa de cambios fundamentales tendientes a la modernización del organismo.

La obtención de la firma digital por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ha permitido modernizar el acceso a la información aquí resguardada, procurando un fácil acceso, aprovechando los recursos que la informática nos aporta pero sin descuidar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, pilar

fundamental que busca resguardar esta institución.

Dentro de los avances tecnológicos a destacar, se encuentran la ampliación de servicios brindados a los usuarios a través de la ventanilla virtual, la posibilidad de expedir la publicidad con firma digital, el ingreso electrónico de las medidas cautelares provenientes de todos los juzgados de la Provincia de Buenos Aires y la conexión directa con ARBA para la actualización automática del índice de titulares, entre otros.

Es importante resaltar que todos estos avances fueron acompañados con el dictado de normativa tendiente a establecer nuevas pautas de trabajo y a unificar criterios ante los nuevos desafíos, y con la debida capacitación tanto a los agentes del Registro de la Propiedad como a los usuarios de los servicios que éste brinda.

La capacitación permanente resulta indispensable para alcanzar el éxito en los presentes y futuros desafíos. Por eso es que quiero aprovechar esta oportunidad para felicitar a los que día a día trabajan para que esto sea posible, aportando sus ideas y su saber adquirido en tantos años en procura de convertir en realidad los proyectos anhelados por tantos años.-

---

*(1) Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires*

# EDITORIAL



*Esc. Claudina A. Colinas(1)*

Con motivo de los Ciento cuarenta años del Aniversario del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y la finalización de la primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (Edición Resolución N°1919/17), hemos encarado el desafío de editar nuevamente al Revista Registral.

Oportunamente, mediante Disposición Administrativa 205/81 se creó la Revista Registral la cual tuvo las siguientes ediciones: la primera entre los años 1981 a 1984 donde se publicaron 7 números, la segunda en 1987 con la publicación del número 8. Luego, en el año 2000, mediante Disposición Administrativa 237/2000 se ordenó la reanudación de la edición de la Revista Registral. En virtud de esta nueva reedición se publicaron cuatro números en el año 2001.

La actualización del plan de estudios de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, nos permitió incorporar como materia correspondiente al último año la edición de esta Revista. Fue así como comenzó a gestarse

hace un par de años la idea de su relanzamiento.

En esta oportunidad se busca cumplir con los mismos objetivos plasmados en las anteriores, esto es *“contar con un vehículo de comunicación idóneo con los profesionales del derecho en particular, y con la comunidad toda en general, esta última en su calidad de receptora de servicios, cuyo perfeccionamiento consituye el fin último que justifica su existencia”*. Estas palabras extraídas del primer número de la primera edición se encuentran más vigentes que nunca.

La estructura de la Revista que se propone es diferente a la de aquellas ediciones, sin embargo, el fin último es el mismo: mejorar el servicio registral a partir de la difusión de la temática registral. Por ello, tendrá las siguientes secciones: a) “Institucional”; b) “Actualización doctrinaria” en la que encontraremos artículos sobre temas de interés general y consulta frecuente; c) “Información legislativa” donde se publicarán las normas más relevantes en materia registral con breves comentarios; d) “Apuntes de jurisprudencia” en la que se analizarán los fallos de interés general en materia registral; e) “Entrevista” en la que traerá la palabra de personajes determinantes en la vida del Registro; f) “ Ponencias en congresos y jornadas” y por último g) “Galería de fotos”

Este es nuestro modesto objetivo, esperamos poder conseguirlo, por eso invitamos a todos aquellos que puedan leer estas palabras a hacernos llegar sus ideas y puntos de vista para futuros números de esta Revista. Del trabajo en conjunto, muchas veces surgen las mejores ideas. Es por ello que con motivo de los acontecimientos señalados, se lleva a cabo la reedición de la Revista Registral agradeciendo a todos aquellos que han colaborado con compromiso y dedicación en la elaboración de la misma.

---

*(1) Directora del Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria*



# EL ISRPI desde sus orígenes, misión y funciones

*Mariana Gigena y Lorena Muñoz*



El Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) ha sido gestado por iniciativa del RPBA, considerando que es el primer organismo de la Provincia de Buenos Aires con la intencionalidad de capacitar a sus agentes a fin de mejorar la calidad de los servicios brindados, las competencias y saberes de los mismos.

Mediante Disposición Administrativa 162/2003, el Director Provincial del Registro de la Propiedad dio marco normativo a la creación del Instituto, determinando sus competencias y autoridades.

Desde sus inicios en el año 2003, el ISRPI, ha desarrollado un programa de Capacitación continua y permanente, destinado a agentes registrales.

Sus planes y ofertas de capacitación siempre se mantuvieron en consonancia con los avances sociales, jurídicos y tecnológicos.

Todas las propuestas formativas brindadas están atravesadas por los valores que se pretenden transmitir institucionalmente como respeto, compromiso, responsabilidad, criticidad, solidaridad, compañerismo, empatía, entre otros.

## **Reseña de la primera cohorte de la Tecnicatura. Edición Año 2003**

Oportunamente, en el año 2003, el ISRPI elevó, ante las autoridades correspondientes de DIPREGEP Nivel Superior, el Diseño Curricular de la Carrera de Tecnicatura Superior en Registración

y Publicidad Inmobiliaria para su tratamiento, habiendo obtenido su aprobación mediante **Resolución N°3178 de fecha 31/07/2003** del Director General de Cultura y Educación, dando inicio en agosto de dicho año 2003, a la primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

En junio de 2004 se celebra el **Convenio n° 191**, entre la Dirección General de Cultura y Educación y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, con

---

## **Desde sus inicios en el año 2003, el ISRPI ha desarrollado un programa de Capacitación continua y permanente, destinado a agentes registrales.**

---

el objeto de generar de manera conjunta las acciones tendientes a implementar e instrumentar para el ciclo lectivo 2003, el reconocimiento por ante la Dirección Provincial de Educación de Gestión Privada (DIPREGEP) del Instituto Superior del Registro de la Propiedad.

La primera cohorte de alumnos culmina en diciembre del año 2006, y obtienen el reconocimiento de sus títulos a través de la **Disposición N° 125/09** del Director Provincial de Educación de Gestión Privada.

### **Reseña de la primera cohorte de la Tecnicatura. Edición Año 2017**

En el año 2016 el ISRPI efectúa una reformulación del Plan curricular de la Tecnicatura con el objeto de actualizar los con-

tenidos a los nuevos requerimientos de la registración y publicidad inmobiliaria, y reformular los campos de la practica profesionalizante brindando mayor especificidad en la formación de futuros Técnicos.

Fue así que con fecha 31/5/2017 el Director General de Cultura y Educación mediante **Resolución n° 1919/17** aprueba el nuevo Diseño curricular de la Carrera Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria para el ciclo lectivo 2017, derogando en consecuencia el plan anterior aprobado por Resolución n° 3178/03.

El plan curricular actual tiene una carga horaria total de 1400 horas, distribuidas en 27 materias, y una duración de dos años y medio.

Bajo este nuevo plan curricular, la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria da inicio a un nuevo ciclo, cuya primera cohorte se inició en marzo del año 2017, cuyos alumnos egresarán en julio del corriente año 2019.

En marzo de 2018 tuvo inicio una segunda cohorte, y en agosto del presente año se abre una nueva inscripción para aquellos agentes de la administración pública que tengan interés.

### **Reconocimiento del ISRPI por la Dirección General de Cultura y Educación**

Con fecha 4/2/2019 tuvo lugar la Disposición n°8545 del Director de Educación de Gestión Privada de la Dirección General de Cultura y Educación mediante la cual se reconoce al Instituto como servicio educativo de Nivel de Educación Superior de Educación de

Gestión Privada denominado "Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria" del Distrito de La Plata.

De tal modo, el ISRPI expedirá los títulos de "Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria" a los alumnos que sucesivamente vayan egresando de la carrera.

---

**Todas las propuestas formativas brindadas están atravesadas por los valores que se pretenden transmitir institucionalmente como respeto, compromiso, responsabilidad, criticidad, solidaridad, compañerismo, empatía, entre otros.**

---

## Capacitación continua y permanente

A lo largo de todos estos años el ISRPI ha llevado adelante un proceso de capacitación continua y permanente tanto de agentes del Registro de la Propiedad como demás agentes y funcionarios de la Administración pública como profesionales vinculados a la actividad registral.

En tal sentido mencionamos algunas de las capacitaciones más recientes:

- Curso de Principios registrales destinada a todos los registradores del organismo en los meses de marzo a junio de 2018.
- Jornada de Planimetría organizada de manera conjunta con el Colegio de Escri-

banos de la Provincia de Buenos Aires, dirigida a escribanos, abogados y agrimensores, la que se dictó en La Plata y numerosas ciudades del interior de la provincia entre los meses de septiembre de 2017 a octubre 2018

- Capacitación sobre formularios judiciales y comunicaciones electrónicas DTR 14/16 dictada en la Escuela de Estudios Judiciales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires dirigida a abogados y funcionarios judiciales de la Pcia. de Bs. As., en los meses de abril y mayo de 2018.

- Seminario de Formación y Actualización de Asesores Registrales dirigida a los asesores registrales tanto del Registro como del Colegio de Escribanos, realizada en manera conjunta con este último organismo en los meses de agosto a noviembre de 2018.

- Capacitación sobre publicidad con firma digital destinada a certificadores del Registro de la Propiedad, realizada agosto de 2017

- Capacitación conjunta con la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs.As. sobre comunicaciones electrónicas de medidas cautelares DTR 8/19 y Resolución de la SCBA 2809/19 destinada a los funcionarios judiciales de todos los fueros de los departamentos judiciales de la Provincia de Buenos Aires (abril y mayo 2019)

- Capacitación sobre comunicación de medidas cautelares dirigida a los inscriptores de medidas cautelares (junio y julio 2019)

- Capacitación sobre la DTR 1/19 de medios de publicidad que capacitó tanto a certificadores del Registro, a escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de Ciudad Autónoma de Bs.As. en los meses de junio y julio 2019.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que se expedirán los certificados que se soliciten por subdivisiones y atentos a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de Propiedad



ACTUALIZACIÓN DOCTRINARIA

# Modificación del estado constructivo de unidades funcionales

*Nicolás A. Soligo Schuler(1)*

## Introducción

El derecho real de propiedad horizontal, previsto en el Título V del Libro Cuarto (Derechos reales) del Código Civil y Comercial de la Nación, tiene en principio por objeto un inmueble construido, ya que el artículo 2037 se refiere a partes privativas y comunes de un "edificio"(2). No obstante, el artículo 1° del decreto reglamentario nacional 18.734/49 establecía que el inmueble también podía ser "a construir". Algunas normas locales, en el ejercicio del poder de policía, también contemplaron la aprobación de planos para edificios no terminados, con fundamento en la facultad legisferante de las provincias sobre el uso del suelo, la división y el aprovechamiento de éste(3). Así, aquello que no fue previsto en forma expresa por la ley de fondo, se torna procedente por normas reglamentarias locales. En este sentido, el artículo 6° del decreto reglamentario de la Provincia de Buenos Aires número 2.489 del año 1963 ha permitido tanto la afectación al sistema de propiedad horizontal de edificios no terminados, como así también la transferencia de unidades a construir o en construcción.

## Transmisión unidades "a construir" o "en construcción"

Mientras que la unidad funcional o complementaria no se encuentre terminada, ésta podrá transmitirse previa confección del estado parcelario junto con el dictado de la disposición pertinente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, cuyo contenido indique el cumplimiento de los requisitos del artículo 6° del decreto citado, a saber: 1) si las unidades constituyen cuerpos independientes de edificación, la

disposición puede dictarse en cualquier estado que se encuentre la obra; 2) si no existe independencia constructiva, el edificio debe tener concluidos los servicios y las partes comunes necesarios para el funcionamiento de aquél, aunque carezca de revoques finos, pinturas, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, la solidez y el funcionamiento.

## Transmisión de unidades terminadas y cambio del estado constructivo

La construcción acabada debe reflejarse en el plano municipal a través de la aprobación del "final de obra", que permitirá iniciar los trámites de subdivisión catastral. La ratificación del plano de propiedad horizontal comienza con la suspensión del plano (también llamada "retiro de tela" o "traba de plano"), que se publicita en las matrículas de las unidades involucradas en la modificación (aquellas que cambian su conformación poligonal). A partir de esta instancia, el artículo 25 de la Disposición Técnico Registral número 14 del año 2010 determina la obligatoriedad de otorgar la modificación del reglamento de propiedad horizontal o la escritura de obra nueva prevista en el artículo 7° del decreto 2.489/63, en forma previa o simultánea con el acto dispositivo sobre la unidad (conf. art. 31, DTR citada).

### a) Escritura de obra nueva

La escritura de obra nueva puede otorgarse con la sola comparecencia del titular de la unidad modificada y resulta procedente si se cumplen los siguientes requisitos: 1) que las medidas lineales y de superficie de la unidad según la ratificación del plano no difieran de las tole-

rancias en vigencia; y 2) que el reglamento de propiedad horizontal haya previsto porcentuales provisorios y definitivos para las dos etapas del edificio ("a construir" o "en construcción" y "construido") (conf. art. 33, DTR 14/2010)(4).

## **b) Escritura de modificación de estado constructivo (Decreto 947/04)**

Si el proyecto constructivo fue modificado (v.gr.: se alteró la conformación poligonal) o si faltó la previsión de porcentuales diferenciados para las distintas etapas constructivas, resulta de aplicación el artículo 6 bis del decreto 2.489/63, incorporado por el decreto provincial 947/04, que establece: "La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el decreto-ley 8912/77 y los decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

"a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen; b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior; c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen. En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales 'a

construir o en construcción' podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral".

El artículo 13 del decreto 2.489/63, también modificado por el decreto 947/04, extendió la aplicación del artículo 6 bis a la propiedad horizontal urbana, en los siguientes términos: "Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional n° 13.512 - se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen. La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto". El procedimiento para la propiedad horizontal urbana fue reglamentado por la Resolución Normativa número 63 del año 2014 de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Según el artículo 3°, la documentación necesaria para comenzar el trámite consiste en la siguiente:

"a) Plano de obra intervenido por el respectivo Municipio;  
b) Certificación municipal de las obras de infraestructuras, si correspondiere;  
c) Nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o modificación del pro-

yecto que sirvió de base para la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, con firma del titular de dominio o su representante, de acuerdo a lo previsto en el artículo siguiente; d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples”.

Si el único cambio en la unidad consiste en la actualización del estado constructivo y no se modificó el proyecto vigente en el plano de subdivisión, la nota prevista en el inciso “c” del artículo citado puede ser firmada exclusivamente por el titular de dominio. En cambio, si se produjo una modificación del proyecto previsto en el plano de subdivisión, será necesaria la autorización de los restantes propietarios del consorcio, otorgada en forma presencial o a través de una cláusula especial en el reglamento de propiedad horizontal. Esta facultad deberá ser calificada por el escribano que certifique la calidad de titular dominial del solicitante, dejando constancia de la suficiencia de la representación en el texto de la certificación (conf. art. 4º, inciso “b”, Resolución Normativa citada). Esta exigencia se debe a que el organismo catastral no puede convalidar una construcción que se aparte del proyecto originario sin el consentimiento de los restantes consorcistas (conf. art. 2052, CCCN).

Por esta razón, en la redacción de los reglamentos de propiedad horizontal con unidades a construir o en construcción, es recomendable incluir una autorización recíproca entre los propietarios para solicitar la modificación del estado constructivo en los términos del decreto 947/04, cuando ésta conlleve la alteración del proyecto vigente en el plano de subdivisión, junto con el otorgamiento de un poder especial irrevocable a dicho efecto. Según el artículo 6º de la citada Resolución Normativa, en el procedimiento de aprobación el Departamento de Régimen de Propiedad Horizontal deberá calificar los siguiente extremos: a) la coincidencia entre el polígono de la unidad funcional según el plano de subdivisión

y el polígono graficado en el plano y la cédula catastral que se pretenden registrar; b) la concordancia entre la edificación a registrar y el plano de obra municipal; c) la presentación de la nota de solicitud de actualización del estado constructivo y/o de modificación del proyecto que sirvió de base para la afectación al régimen de propiedad horizontal; y d) la certificación municipal de las obras de infraestructura.

Cumplidos dichos extremos, se procederá a aprobar el plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad, que se incorporará al legajo que dio origen a la subdivisión, registrando también el estado parcelario (conf. arts. 6 y 7, Resolución Normativa citada). Con posterioridad, podrá emitirse el certificado catastral de conformidad con lo dispuesto en la ley provincial 10.707 y sus modificatorias. El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos de modificación del estado constructivo otorgados en escritura autónoma o en forma simultánea con otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre la unidad. La escritura deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento, sin necesidad de modificar ni suspender el plano de propiedad horizontal. El asiento registral se practicará a continuación de la descripción de la unidad, haciendo constar expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, número de entrada, fecha y superficie total actual (conf. art. 32, DTR 14/2010, modificado por DTR 9/2014).

### **c) Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal**

Si para actualizar el estado constructivo de la unidad funcional o complementaria se ha ratificado el plano de propiedad horizontal, y no resulta procedente la escritura de “obra nueva”, la modificación de reglamento deviene indispensable para la transmisión de derechos reales (conf. art. 24, DTR 14/2010), previa expedición

de los certificados catastrales correspondientes a las unidades que alteren los polígonos o el estado constructivo (conf. art. 27, DTR 14/2010). Se trata de una modificación de cláusulas estatutarias del régimen de propiedad horizontal y en consecuencia debe contarse con el consentimiento de la totalidad de los miembros del consorcio, sea en forma presencial o a través de poderes otorgados al efecto (conf. art. 2052, *in fine*, CCCN, y art. 28, *in fine*, DTR 14/2010). El registro de la propiedad inmueble califica la solicitud de certificados de dominio y de inhibiciones sólo por las unidades objeto de la modificación y por sus respectivos titulares (conf. art. 5 y 6, DTR 14/2010). Entendemos que este procedimiento es correcto cuando las unidades involucradas en la ratificación del plano no cambian sus coeficientes de dominio. Por esta razón, tampoco resulta necesario el asentimiento conyugal de los esposos de los restantes consorcistas, ni el consentimiento de terceros interesados, como por ejemplo acreedores hipotecarios (conf. art. 17, 29 y 30, DTR citada). Sin embargo, si a causa de la ratificación del plano se modificaran los porcentuales de dominio de las restantes unidades (aquellas que no cambiaron la conformación poligonal), entendemos que deviene necesaria tanto la solicitud de certificación con reserva de prioridad (art. 23, decreto-ley 17.801), como el asentimiento conyugal y el consentimiento de terceros interesados, puesto que la alteración del porcentual modifica el derecho real de la unidad, aunque no se hayan modificado los polígonos o el estado constructivo. Si bien existen ciertas ratificaciones de plano que permiten conservar intacto el porcentual de dominio de las restantes unidades (por ejemplo, cuando se agrega un polígono a una unidad existente), en otros supuesto se torna insoslayable el cambio general de porcentuales (v.gr., cuando se crea una unidad funcional nueva cuyo polígono surge a expensas de un sector común de la misma planta). También sostenemos la innecesariedad de certificación, de asentimiento conyugal y de consentimiento de terceros interesados (en relación con las unidades no involucradas en la ratifica-

ción de plano), cuando se ha previsto el derecho a sobreedificar en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las obras nuevas surgen como consecuencia del ejercicio de dicha prerrogativa, puesto que este cuerpo normativo consorcial integra el título de propiedad de cada unidad y a su vez el estatuto del derecho real respectivo (conf. art. 2038, *in fine*, CCCN), resultando oponible a terceros interesados por dicha razón<sup>(5)</sup>. En todos los casos, si la unidad que sufre la modificación se encuentra gravada con el derecho real de hipoteca o con una medida cautelar, será necesario el consentimiento del acreedor hipotecario y la autorización expresa del Juzgado oficiante, respectivamente (conf. arts. 29 y 30, DTR 14/2010). Si ha fallecido alguno de los titulares de las unidades no involucradas en la ratificación del plano, la práctica registral admite la comparecencia de los herederos en la escritura pública de modificación de reglamento, acreditando su legitimación con la declaratoria de herederos y sin requerir la orden de inscripción en relación con dicha unidad. Entendemos que este procedimiento es correcto siempre y cuando no se altere el porcentual de la unidad en cuestión, puesto que de lo contrario se modificaría el derecho real de los herederos y sería necesario cumplir con todos los requisitos del tracto abreviado (orden de inscripción, cumplimiento de aportes, etc.)<sup>(6)</sup>.

---

(1) *Notario Adscripto Registro N° 42 de Quilmes. Doctor en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Notarial Argentina*

(2) *En cambio, el artículo 2077 relativo a los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos establece que la unidad funcional "puede hallarse construida o en proceso de construcción".*

(3) *Conf. Abella, Adriana – Mariani de Vidal, Marina, Derechos reales en el Código Civil y Comercial, Tomo 1, Buenos Aires, Zavalía, 2016, pág. 257.*

(4) *Conf. Sarubo, Oscar E., "Escritura de obra nueva", Revista Notarial 939, pág. 597.*

(5) *Conf. Soligo Schuler, Nicolás A., Derecho a sobreedificar, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2013, págs. 133 a 135..*

(6) *El registro de la propiedad no califica este extremo dado que el porcentual no es un dato publicitado en el folio real. Por esta razón, el cambio de aquél no afecta directamente a la finca registral (matrícula) mas sí al inmueble civil (derecho real sobre la unidad).*

# Inexactitudes Registrales.

## Fe Pública Registral

*Dra. María Martha Cuneo (1)*

### Introducción

Considero importante como paso previo a abordar esta problemática, definir a la *“inexactitud registral”*. Su concepto lo encontramos en el artículo 34 de la Ley 17.801 el cual expresa *“se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que en orden a los documentos susceptibles de inscripción, existe entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral”*, concepto que en realidad tuvo su origen en el artículo 32 del Decreto-Ley 11643/65 ya que este decreto es tres años anterior a la ley nacional. Esta temática está regulada en la ley 17.801, arts. 34 y 35 y en el Decreto-Ley 11643/63, arts. 32 y 33. Luis Moisset de Espanés en su trabajo *“Inexactitudes Registrales”*(2) dijo: *“...no debe olvidarse que la registración no es más que una herramienta técnica ideada por el hombre, y las realidades transcurren fuera del Registro de manera que siempre, frente a la realidad registral, suelen darse realidades extra-registrales diferentes a las que el Registro ha consagrado, incluso en los registros constitutivos, que también tropiezan con realidades extra registrales diferentes de las que el Registro ha consagrado y eso origina una serie de problemas que desvelan a aquellos que propician la adopción de sistemas constitutivos”*.

Considero a esta problemática como una de las más penosas del derecho registral. Son muchas las causas que originan una inexactitud, y los errores registrales o extra-registrales constituyen sólo una de las causas posibles. Es útil y necesario su abordaje, ya que introducirnos en la patología y sus causas, nos facilitará su prevención y saneamiento. La registración se hace con vocación de exactitud y es esa la premisa que debemos conservar. Por otro lado, el artículo 4 de la ley nacional dispone que *“la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere según las leyes”*. Este sistema *“declarativo”*, manteni-

do por el Código Civil y Comercial de la Nación, de oponibilidad a terceros, donde la mutación real se produce extra-registral y en el cual los Registros no califican la posesión, nos brinda principios fundamentales que colaboran a resolver las cuestiones que se nos presentan.

Asimismo, y por más que constituyan conceptos diferentes, resulta difícil la separación entre las problemáticas de *“inexactitudes registrales”* y *“fe pública registral”*. La doctrina con razón trata de separarlas, pero registralmente muchas veces la aplicación práctica del procedimiento a seguir, hace que resulte extremadamente difícil. Como también resulta imposible desconocer que el aumento y proliferación de ilícitos con incidencia registral constituye otra de las grandes causas generadoras de inexactitudes registrales. A su vez, el principio de rogación registral que surge del artículo 6 de nuestra ley nacional y los diferentes tipos de documentos con vocación registral consagrados en el artículo 3 de la misma, están absolutamente ligado a las posibles formas de rectificación.

### Principios fundamentales

1.- *Homogeneidad documental*: según el cual toda rectificación que no consista en error y omisión del asiento, debe efectuarse mediante documento de la misma naturaleza que el que motivó el asiento, salvo la *“rectificación judicial”*. Es decir, que los documentos notariales, judiciales y administrativos, deben ser rectificadas por uno de la misma naturaleza, con la excepción del documento judicial que en materia de inexactitudes, es el documento con mayor valor subsanatorio.

2.- *Presencia documental*: toda rectificación debe hacerse teniendo a la vista el documento que originó el asiento.

## Algunas clasificaciones

Resulta importante para el posterior análisis de las soluciones, considerar dos clasificaciones de errores:

### 1°) Primera clasificación:

- a) Error material: es el que da como resultado error u omisión en el asiento, sea que fuere originado por el registrador o por el autorizante del documento;
- b) Error ideológico o conceptual: es el que da como resultado error u omisión que altera el sentido de un concepto.

### 2°) Segunda clasificación:

- a) Error registral: el error u omisión se produce en el Registro en cumplimiento de sus funciones de publicidad y registración;
- b) Error extra-registral: el error u omisión lo porta el documento inscribible, y el Registro procede a su toma de razón.

## Formas de solución

a) *Error u omisión material o conceptual registral*: se pueden solucionar a través de un reclamo iniciado en el Sector Consultoría y Orientación Registral en Sede Central como en cualquiera de nuestras Delegaciones Regionales (D.T.R. N° 15/2004), como también a rogación del Notario al autorizar un acto que involucre al mismo inmueble, a través del acto "rectificación de asiento" (717-22). Si al momento de efectuar la registración de una rectificación de asiento, el registrador verifica que en la inscripción de dominio involucrada, surgen gravámenes o medidas cautelares vigentes, atento la posibilidad de un conflicto con terceros, esa rectificación se calificará a través de una actuación administrativa;

b) *Error u omisión material o conceptual extra-registral (la escritura matriz y el testimonio expedido están correctos, el error u omisión se produjo en la minuta rogatoria)*: se puede rectificar al momento de autorizar otro acto a través de la rogación del acto "rectificación de asiento" (717-22) o a través del acto "anotación marginal" (701-22, código de acto que no obstante que su denomi-

nación hace alusión al folio no matriculado, se utiliza para rectificar sólo errores de rogación). El acto "anotación marginal" no implica la autorización de un nuevo acto, sino que se acompaña el testimonio originariamente registrado, con una nueva minuta rogatoria que sólo puede ser suscripta por el Escribano autorizante del documento, su adscripto, quien lo sustituya en su registro notarial, o en su defecto, por parte interesada con interés legítimo y con firma certificada. En este último supuesto, la parte interesada debe suscribir la carátula rogatoria y las minutas;

c) *Error u omisión material o conceptual extra-registral (el error u omisión se produjo en el testimonio expedido, la escritura matriz está correcta)*: luego de subsanado el o los testimonios expedidos conforme a la normativa vigente, se rectifica rogando el acto "anotación marginal" de la forma a la indicada en el punto b);

d) *Error u omisión material en el documento original (matriz), lo que produjo error u omisión en el/ los testimonios expedidos, en la rogatoria y en los asientos de dominio practicados*: de constituir el error o la omisión en uno de los supuestos normativamente habilitados para subsanar, se colocará la pertinente nota de subsanación en la matriz, para luego subsanar el/los testimonios expedidos, y así rogar el acto "anotación marginal" conforme lo indicado en el punto b);

e) *Error conceptual en el documento original (matriz)*: nos introducimos en el tema de las escrituras aclaratorias o documentos judiciales o administrativos aclaratorios, según sea el tipo de documento. El documento aclaratorio incluye al modificatorio o complementario (código de acto 702-20). En el supuesto de la escritura aclaratoria, el nuevo documento debe autorizarse con la comparecencia de las partes necesarias conforme al contenido de la aclaración, modificación o complementación que se quiera practicar. Estas escrituras pueden ser autorizadas por un Escribano diferente al que autorizó el documento original, porque son la/las partes con interés legítimo que le solicitan al Escribano la autorización de un nuevo documento.

## Supuesto de error en el objeto

Comprende al error material originado en la determinación del inmueble. Es decir, el adqui-

rente tuvo la posesión correcta del inmueble objeto de la transmisión y el error no fue en el objeto transmitido sino en el documento autorizado. En este supuesto, se admite registralmente “la escritura aclaratoria por error en el objeto” (Disposición Técnico Registral N° 7/1982). Si el error hubiera sido en el objeto transmitido, se debe realizar el distracto del acto jurídico celebrado y no puede ser subsanado a través de la escritura aclaratoria.

## Fe pública registral

Como dice Roca Sastre en su libro Derecho Hipotecario al iniciar el desarrollo de este principio *“la fe pública registral determina los efectos básicos de nuestro sistema inmobiliario de Registro y, en consecuencia, constituye la razón de ser de éste en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante proteger a los terceros hipotecarios”*.

Se puede definir a este principio como la presunción que produce la información del Registro para el tercero que se apoya en ella, se presume que si el Registro informó una situación registral de determinada manera, el tercero tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque la realidad extra-registral no lo sea.

En la Argentina, los Registros de la Propiedad son registros de “documentos”, no de “derechos” como en España, en donde en consecuencia, el principio de “fe pública registral” está en consonancia con ello. A

lo largo de los años, hubo diferentes corrientes doctrinarias que fundamentaron la existencia o no de este principio, y en su caso los alcances del mismo, interpretando algunos que constituía una presunción “iure e de iure”, otros una presunción “iuris tantum”, teniendo principalmente como objeto de análisis el artículo 1051 y otros del viejo Código Civil y su reforma producida por la Ley 17.711, como así también los artículos 4, 20, 22 y 29, entre otros de la Ley 17.801. El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) dispone en el artículo 1892 *“...La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrales en los ca-*

*sos legalmente previstos...” y en el artículo 1893 “La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesoria, según el caso....No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”*.

Este artículo incluye la “publicidad toda”, es decir, no se refiere sólo a la registral, ya que contempla también la posesoria. A su vez, reafirma el principio de “buena fe” consagrado en el artículo 9 del CCCN y contempla el artículo 20 de la Ley 17.801 pero de una manera más amplia y como lo requería la doctrina mayoritaria, ya que con el nuevo texto no pueden prevalecerse de la falta de publicidad sólo las partes, herederos, y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos, sino que incluye “a todos aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

Asimismo, el nuevo articulado plasma claramente que los Registros de la Propiedad, continúan siendo registros “declarativos” ya que el derecho nace entre las partes independientemente de su registración, y los Registros no tienen por función la calificación de la posesión.

La buena fe debe meritarse no sólo con las constancias registrales, sino con pautas subjetivas, con el conocimiento cierto o presunto que el sujeto pueda tener de la realidad extra-registral, con prescindencia de lo informado en el Registro. Es decir, una “buena fe diligencia” que se canaliza principalmente con la verificación de las constancias registrales (ej. la verificación en sede judicial de las medidas cautelares anotadas) y con el “estudio de títulos”.

El artículo 1902 del CCCN dispone: *“...Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial”*. Se desprende claramente de esta norma, no sólo la obligación del “estudio de

títulos”, sino el concepto de que la buena fe establecida en el nuevo código no es la que surge de nuestras constancias registrales, sino el de “buena fe diligencia”. El funcionario interviniente no sólo debe cumplir con las exigencias que surgen de la Ley 17.801, sino que debe cumplir acabadamente con el principio de la “buena fe diligencia” que consagra el nuevo código.

Otro aspecto de la problemática se genera en la expedición de publicidad ante una fuga u omisión de información. En este punto el Registro se hace cargo de sus yerros, en tanto y en cuanto el funcionario autorizante haya procedido conforme a derecho y cumplimentado los plazos de ley. Esta posición, de defensa del “principio de prioridad” siempre ha sido sostenida por todas las partes intervinientes, y está fundada en que nuestro sistema registral inmobiliario está construido sobre dicho principio y su funcionamiento resulta inobjetable.

Asimismo, desde hace muchas décadas y hasta la actualidad, las resoluciones judiciales han sostenido y defendido este principio. A modo de ejemplo de la antigüedad de ese criterio judicial, cito la sentencia de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires de fecha 6/11/79, B-47.779, autos “Robazza de Gutiérrez, Norma y Virulegio, Enrique J. s/Demanda contencioso administrativa”.

## **Disposición Técnico Registral N° 11/2010**

El aumento y proliferación de ilícitos con incidencia registral en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, y la problemática derivada de los documentos sin respaldo de legalidad suficiente y los asientos derivados de los mismos, hicieron necesario la implementación de un procedimiento registral a tal efecto.

La advertencia de este posible ilícito, no sólo surge al producirse la calificación de un documento, sino que la mayoría de las veces son los titulares de dominio como de otros derechos y los funcionarios autorizantes los que se presentan en el Organismo a poner en conocimiento la situación acaecida y requiriendo un resguardo respecto de las inscripciones de dominio afectadas.

De esta forma, en caso de reunir los elementos necesarios, la parte afectada o el Registro, según el caso, realizan la denuncia penal pertinente dando inicio al proceso penal. Resulta de gran seguridad jurídica para los Registros en estas situaciones, el dictado de la medida cautelar de “prohibición de innovar” por los órganos judiciales intervinientes, ya que el “resguardo administrativo” es sólo una herramienta registral que da respuesta a la responsabilidad de la guarda y prevención ante un posible ilícito.

Finalizado este proceso penal que concluirá o no con la determinación del delito y sus responsables, se requiere de una resolución judicial clara y precisa respecto de los documentos autorizados y registrados, que indique la forma en que se debe proceder respecto a las constancias registrales (ratificación o nulidad de asientos, determinación de la titularidad, etc.). Esta resolución judicial por su contenido proviene generalmente de la justicia civil. Este proceso judicial civil, a instancia de parte, no siempre se realiza dentro del tiempo esperado, lo que produce como consecuencia el sostenimiento del resguardo administrativo.

En el II Foro Internacional de Derecho Registral, Declaración de Santa Fe, República Argentina 2009, integrado por funcionarios judiciales, abogados, notarios y registradores se concluyó: “... que los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido hechos generadores de una asiento viciado. Esa actividad debe enmarcarse en la normativa vigente y que frente a ésta problemática resulta conducente un procedimiento preventivo (administrativo registral) que respete los principios del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando en todos los casos sujeto a revisión o amparo judicial...”. Asimismo, resulta importante el contenido del artículo 39 de la Ley 17.801 que dispone: “La guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro, quien deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse en ella.” La Disposición Técnico Registral N° 11/2010, fue suscripta con posterioridad a este Foro y como una forma de tener un procedimiento escrito y definido de respuesta frente a la posible ilicitud.

## Algunos fallos que resuelven la inexactitud aplicando la buena fe. Posiciones diferentes de la justicia civil (buena fe diligencial) y justicia comercial (buena fe registral)

a) *Cámara Nacional Civil, en pleno, agosto 23 de 2001. Autos: "Czertok, Oscar y otro c/ Asistencia Médica Personalizada S.A. y otro".*

El adquirente de una cosa registrable, embargada por monto determinado, para obtener el levantamiento de la medida cautelar, no puede liberarse pagando sólo el monto inscripto, sino que responde también por la desvalorización monetaria si correspondiere, por los intereses, por las sucesivas ampliaciones y por las demás consecuencias del juicio. Párrafos trascendentes de la sentencia: "...Por lo tanto, no es necesario que quien obtuvo la inscripción tenga que estar actualizándola permanentemente, pues el comprador del bien tiene conocimiento del juicio y puede averiguar compulsando sus constancias cual es la deuda real reclamada que garantiza la medida cautelar...La indicación del monto por el que el embargo ha sido trabado sólo permite ampliar su conocimiento sobre la cuantía a la que a la fecha de trabarse aquél ascendía la pretensión del demandante, pero no es necesario que el monto figure en el Registro...Pero lo más importante (o lo único importante) del embargo es que exterioriza la existencia de un juicio y que el inmueble embargado ha quedado a disposición de un juez....¿Puede decirse que un tercero que va a adquirir un inmueble embargado es de buena fe si ni siquiera se molestó en ir a ver el expediente del que surge el embargo? Absolutamente no! La buena fe, importa diligencia...". Este criterio fue sostenido en la Resolución Contencioso Registral N° 32/2009.

b) *Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C. Fecha: 5/7/2002. Autos: "Ferrosider S.A. c/Fademmet S.R.L. y otros".*

Habiéndose constituido una hipoteca, el gravamen fue inscripto por un monto menor al de la operación garantizada. Antes de producida la rectificación del error, otro acreedor del deudor embargó el bien. El acreedor hipotecario planteó la oponibilidad de su hipoteca. El juez de primera instancia rechazó su pedido. La al-

zada confirma lo resuelto. Es decir, se hacen prevalecer los derechos resultantes de la apariencia jurídica y "buena fe registral", que son los que mejor se compatibilizan con la seguridad del tráfico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios. El acreedor cuya hipoteca fue inscrita en el Registro por un monto menor al de la operación garantizada, no puede pretender oponer su derecho en toda su extensión respecto del acreedor que embargó el bien antes de que se corrigiera el error registral.

## Carta de Roma (CINDER, Roma, 1982)

Para concluir, y a modo de síntesis, creo que resulta de suma importancia, la lectura de algunos puntos de la Carta de Roma que a continuación transcribo: "...el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extra-registral, a través de su más completa adecuación, deben ser primordiales de toda la legislación registral. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación, es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el Derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública".

(1) *Coordinadora Jurídica. Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires*

(2) *Moisset de Espanés, Luis. "Inexactitudes Registrales", Revista Notarial de Córdoba N° 81, año 2002.*

# Demasías, excedentes y sobrantes

Por Marcelo I. Fernández(1)

Los bienes estatales, están ampliamente definidos tanto en el derogado Código Civil, como en el nuevo Código Civil y Comercial. Nos interesan, por un orden cronológico, algunos bienes del dominio público y otros del dominio privado del Estado, que serán regulados por la ley 9533 a partir de 1980

En el Art. 2340 del Código abolido, inciso séptimo se definían

- como bienes públicos del Estado a: "Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; ",
- en el 2342 los bienes del dominio privado del Estado, inciso primero: "Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño"
- el inciso tercero "Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este código;"
- en el cuarto: "Los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado o por los Estados, y todos los bienes adquiridos por el Estado o por los Estados por cualquier título; ",
- en el Art.2344: "Son bienes municipales los que el Estado o los Estados han puesto bajo el dominio de las Municipalidades. Son enajenables en el modo y forma que las leyes especiales lo prescriban."

En particular, comenzamos analizando aquello que podemos considerar antecedentes de la Ley 9533, y su tratamiento de las demasías, excedentes y sobrantes fiscales'.

A partir del último cuarto del siglo XIX, los bienes del Estado provincial comenzaron a ser regulados por la ley 695/1870 de Dispo-

siciones generales sobre los ejidos de los partidos de la provincia. En el siglo XX tendremos: Ley 3468/1913 Ley de Formación de Ejidos, y 3487/1913 de Fundación de Pueblos, 4736/1938 zona costera de la prov. (de Mar del Plata y otros partidos), 5362/1948 de subasta y transmisión de tierras fiscales, 5539/49 de construcción de Barrios Parque y Obreros en los bañados de Ensenada, 5708/52 ley general de expropiaciones, 7320/68 de tenencia de bienes perteneciente al dominio privado del estado provincial, 7379/68 de donación a favor de las municipalidades de bienes del dominio privado del estado (provincial), 7395/68 de donación de tierras del fisco provincial a favor de la Nación para obras viales, 8912/77 ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, etc., citando algunas como más relevantes, entre otras tantas.

El 31-8-1954 se sanciona la ley 5797, la que en su artículo sexto define los sobrantes como "..... los excedentes que resulten dentro de la superficie de los terrenos ..... cubiertos que sean sus legítimos títulos siempre que sobrepasen el 1% de su medida superficial cualquiera sea su ubicación .....". Esta definición no distingue entre demasía, excedente, y sobrante, pero además exigía la inscripción en los Registros Inmobiliarios a favor de la Provincia de Buenos Aires de estos inmuebles fiscales, que se ubicaban según una operación de mensura (plano), es así que, los podemos encontrar como excedentes o sobrantes indistintamente. **(Ver figura 1, Plano 86 – 112 - 1978)**. Además, al ser la diferencia en más admisible del 1% de la superficie del título, se generaron innumerables "sobrantes" o "excedentes", causando no pocos engorros para la transmisión de los mismos, tema sobre el que volveremos al final.

El dictado de la ley 8912 no dispuso lo nece-





En estos casos tenemos que el título citado generalmente, es la Resolución Ministerial que cede a los municipios sendos inmuebles (generalmente Resoluciones ómnibus que abarcaban varias decenas de inmuebles del mismo partido). En otros casos, además podemos hallar el acto administrativo que los incorpora al dominio municipal (ordenanza o decreto que la promulgue).

El Art. 10º, reserva al Estado Provincial, el derecho de requerir al Municipio, sin cargo, las reservas de uso público que considere necesarias para finalidades de carácter provincial, salvaguardando el interés provincial.

Esta Ley, forma parte de un proceso de fortalecimiento de las instituciones municipales, exigiendo un ejercicio responsable de las políticas y acciones de gestión, ya sea para asegurar el destino y mantenimiento de los espacios verdes, libres y públicos pues su desatención provocaría graves inconvenientes sociales, económicos y urbanísticos, como también en lo referido a la integración al circuito económico social e inmobiliario de sobrantes, dominios eminentes, y otros inmuebles del Estado adquiridos por sucesiones vacantes o donación.

Lo determinante resulta de las definiciones en el artículo 11, clasificando las demasías según su carácter en función de las consecuencias jurídicas que se desprenden de dicho carácter, donde se especifica:

- **DEFINICIÓN:** *“Defínese como demasía superficial toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación.”*, entonces tendremos un plano, donde se tiene una porción de terreno que no corresponde al título, que se considera y señala en el balance de superficies, siempre dentro de un mismo macizo (manzana, fracción, quinta, etc.) que esté rodeado por vías de comunicación

y luego de esta definición, las clasifica:

- **DIFERENCIA EN MÁS ADMISIBLE**, *aquella demasía que no supere el 5% de la medida superficial del título, cualquiera fuera su ubicación (rural o urbana)*

- **EXCEDENTE FISCAL:** *si la demasía supera el 5% de la superficie del título, pero no conforma una unidad económica (sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según sea urbana o rural)*

- **SOBRANTE FISCAL:** *cuando la demasía superior al 5% de la superficie del título, constituye una unidad económica (de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación )*

- El artículo 12, señala asimismo que el excedente o sobrante *“deberá ubicarse donde surja el acrecentamiento”*, y no en cualquier parte. Para ello el agrimensor deberá estudiar los títulos de todo el macizo, para determinar dónde ubicarlo y que ese acrecentamiento no corresponda a ninguno de los títulos vecinos, o no sea un corrimiento del límite de medianería. Además, a diferencia de las normas que esta ley deroga, establece que sólo los sobrantes fiscales deben inscribirse en el Registro Inmobiliario.

Ya tenemos definidas, determinadas, y mensuradas las demasías.

¿Cómo se refleja su inscripción en el Registro Inmobiliario de la Pcia. de Bs. As.?

## Registración y publicidad: Primera inscripción-dominio eminente

Podemos encontrarnos con distintas situaciones, tantas como inmuebles hay, trataremos de analizar las más comunes. Para ello debemos tener presente las condiciones para la transferencia que imponen los artículos 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, y 25.

## **Demasías admisibles (art. 11 inc.1)**

Como tales, deberán constar en el balance de superficie del plano, y serán incorporadas al título con la primera constitución, transmisión, declaración, o modificación de Derecho Real en base al plano.

## **Excedentes ubicados en zonas Urbanas (art. 11 inc.2)**

Habrá un plano cuyo objeto será mensura y ubicación de excedente, donde se mensura el título, y se determina el excedente donde surja el acrecentamiento y no en cualquier rumbo o donde sea conveniente. Por ende se generan dos parcelas: una el excedente, y otra, el título que por la mensura pasa a tener una nueva denominación catastral y nosotros llamaremos "parcela mensurada"

Por el art. 13 se regula que se transmitirán a título gratuito a favor del propietario lindero (el propietario que contrata al agrimensor para determinar la demasía en su terreno), siendo la transmisión directa, y ante notario que proponga el requirente. Para ello, se debe cumplir varios requisitos frente a la Municipalidad, algunos son: a) plano de mensura debidamente aprobado del que surja el excedente, b) declaración jurada del interesado que se halla en posesión del inmueble, c) edictos publicados por 3 días en el diario de mayor circulación, d) una anticipación de 15 días a partir de los edictos para la fecha de presentación sin que hubiere oposición, etc. Estas circunstancias ..... ¿son de calificación registral? ..... Consideramos que no, puesto que son condiciones que corresponden controlar a la Municipalidad y que el notario recepta acreditando y testimoniando tales circunstancias, para determinar que el adquirente tenga la suficiente legitimación, por lo que debemos considerar que si se efectúa la transmisión es porque ya la tenemos. Por otra parte, otras circunstancias tampoco son de calificación registral, por ejemplo estado ocupacional o constructivo, o tasación y base en caso de subasta, etc. Es el Municipio la autoridad competente para observar si se cumplen los requisitos mencionados en esta ley, que

deben ser protocolizados por el notario interviniente. Como registradores debemos calificar:

- que se transmita por escritura pública (antes art. 1184 del CC., hoy art. 969, y 1017 del CCC) a propietario lindero (persona física o jurídica)
- el carácter gratuito,
- la estipulación (transmisión de la Municipalidad al requirente)
- el acompañamiento del plano que determine el excedente, o en su defecto que se indique el folio de protocolización en el registro de planos;
- certificado catastral que advierta que no hay superposición dominial con otra inscripción
- minutas de estilo, matrícula 9590, carátula rogatoria, reposición de tasa ley 10295, etc.. En caso de ser un plano aprobado a partir de Abril de 1993 a la fecha, se debería acompañar además del plano,
- el folio complementario B, detallando en la planilla B la parcela mensurada y el excedente ubicado, cada una con su superficie.
- En la misma planilla, transcribir las notas de carácter registral, y las restricciones que limiten el ejercicio del dominio.

Esta planilla será cotejada con el plano, debiendo coincidir en todos sus datos, y deberá estar firmada y sellada por el notario interviniente,

Será importante tener en cuenta que al final del artículo 13 la ley dispone: "*Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.*" Entonces podemos encontrar planos que nada citen al respecto, o que no tengan restricción de anexión, o en vez de restricción citen la anexión como nota, o hagan una tibia referencia. Lo cierto es que la ley, indica "*se anexará*" .... ¿Cuándo? ..... "*una vez adquirido el dominio*" ..... ¿Y esto cuándo es? ..... Cuando se adquiere del Municipio, y por lo tanto se deberá aplicar el "modelo de anexión" para confeccionar la matrícula aunque no conste tal circunstancia en el plano, y además deberá existir identidad de titulares

entre la “parcela mensurada” y el excedente.

Si el plano fuera anterior a Abril de 1993, el Folio Complementario Planilla B, se encontrará agregado a la matrícula, donde deberá constar la parcela mensurada y el excedente ubicado.

En ambos casos (plano anterior o posterior a Abril de 1993) el excedente deberá estar identificado como tal en la planilla B, **pero, debemos considerar que aunque surge de un folio complementario B agregado a una matrícula, nunca pertenecerá al titular de la parcela mensurada (al titular de la matrícula), puesto que es un excedente, una demasía que supera en el 5% o más a la superficie del título, y es un inmueble que no tiene inscripción dominial y que pertenece al dominio municipal.** Será conveniente, por lo tanto consignar la transferencia del excedente en esta planilla B., y como debe anexarse, también se deberá asignar la nueva matrícula a la parcela mensurada.

Un detalle no menor, es la situación que este Artículo 13 alude: *“A los efectos de la transmisión aludida no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad ni el requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones”* pues, el excedente no tiene inscripción dominial por lo que es inútil el certificado de dominio.

## **Excedentes ubicados en zonas rurales (art. 11 inc.2)**

El mismo artículo 13, refiere al artículo 25, inciso c, para transmitir los excedentes rurales *“.... Podrá efectuarse la transferencia en forma directa ..... cuando..... Se trate de fracciones ..... Que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.”*

Volvemos a lo señalado en el punto anterior respecto de la calificación registral. Lo que cambia ahora es el carácter oneroso.

En caso que hubiera varios requirentes, debería subastarse por licitación privada. No obstante cada requirente tendría que tener su propio plano de mensura donde resulte el acrecentamiento.

## **Sobrantes (art. 11 inc.3)**

Por ser parcelas independientes que cumplen con las dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o con las dimensiones de una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, deberán ser inscritas a nombre del Municipio respectivo, según lo preceptúa el art. 12°, último párrafo: *“deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.”* ¿qué necesitaremos para la inscripción de excedentes y sobrantes?

Su regulación la tenemos en la Disposición Técnico Registral 1 de 1982. Dependerá según sea solicitud administrativa o notarial, siendo el titular siempre la Municipalidad.

En la inscripción administrativa, se calificará:

- el título suficiente: el Acto Administrativo (autenticado) que incorpore el inmueble al patrimonio municipal (ordenanza o decreto que la promulgue),
- plano que determine el inmueble,
- minutas u oficios que hagan de tales (suscriptas por funcionario municipal),
- informe catastral, en el que no consten inscripciones vigentes
- respecto de la matrícula y el folio complementario planilla B, deberá ser confeccionada por el registrador en base al plano acompañado, por tratarse de un trámite administrativo

En caso de ser en forma notarial,

- de la escritura deberá surgir el acto administrativo que incorpore el inmueble al patrimonio municipal,
- deberá acompañar minutas,
- matrícula 9590,
- folio complementario planilla B,
- plano,
- carátula rogatoria,

- certificado catastral del que no surja superposición dominial.
  - No habrá certificados dominiales por no tener inscripción el bien, y no será necesario el certificado de anotaciones personales porque el bien se está incorporando al patrimonio municipal.

Posteriormente a la inscripción del sobrante a favor de la Municipalidad en el Registro, se podrá transferir a persona física o jurídica, en las condiciones establecidas en los artículos 25, 26 y 27, pudiendo ser venta si hay un único requirente linderero, o subasta si hubiere varios, calificando las mismas pautas que en el caso de excedente rural, con la diferencia que no habrá anexión alguna, puesto que el sobrante constituye una unidad económica.

Debemos considerar que la transferencia a persona física o jurídica se puede inscribir con tracto abreviado por "la primer inscripción". Ya sea venta, o subasta, deberemos controlar la estipulación (manifestación efectuada por funcionario municipal en la que se transfiera en inmueble), carácter oneroso, plano, etc .

## Excedentes por demasías que superen el 1%

Estuvimos hablando de la ley 5797, que determina como límite entre demasía admisible y sobrante o excedente el 1% de la superficie del título. ¿Qué sucede con este límite después del dictado de la ley 9533, que es aumentado al 5%?

En el año 1991 por expediente 4058 - 26190 - 1989, se planteó y resolvió.

Respecto del plano 53 - 104 - 1968., tenemos como señalamos antes, que se indica como sobrante por ley 5797, lo definido como excedente por ley 9533. Posteriormente la municipalidad insta la inscripción de este inmueble a su favor, donde la Dcción Pcial. de Catastro opina que el inmueble constituye una simple demasía (art.11 inc.1 ley 9533), y como no supera el 5% de la superficie de título, es de propiedad

del titular dominial y no de la municipalidad. Ante esta opinión, la municipalidad solicita la intervención de la Asesoría General de Gobierno, y la Asesoría le da la razón a Catastro.

Por otra parte, **tenemos otro dictamen n° 83.418 de la Secretaría Letrada III, de Asesoría General de Gobierno (2113 - 980 / 97) determinando que los sobrantes que no superen el 5% de la superficie del título que acrecientan, son propiedad del particular y no subsisten como excedentes o sobrantes, no pudiendo incorporarse al dominio municipal, pues la municipalidad, por la ley, no tiene título por ese exceso.**

Cabe preguntar: ¿Es acaso la ley 9533 retroactiva? Si el sobrante ley 5797, por la 9533 pertenece al titular dominial ¿cómo se refleja en la mensura? ¿Cuáles serán las medidas y linderos del inmueble del titular, si debo considerar este sobrante como demasía? Para entenderlo analicemos la figura 4, donde se detallan las parcelas que origina el plano 53 - 104 - 1968:

Figura 4.-



Sin ahondar en detalles, rumbos, medidas, linderos, etc., si la parcela 708-f es una simple demasía como señalan los dictámenes de Asesoría, ¿a qué parcela acrecienta, 708d, o 708e? ¿Cuáles serán las nuevas medidas de la parc. 708-d, o quizás la 708-e?. Otro caso lo tenemos con la parcela 12-b, del plano 86-112-78, sobrante en la figura 1, y nos podemos plantear las mismas preguntas. Consideramos que, el plano debería ser corregido y el sobrante ser incorporado como demasía simple, tanto en el croquis de afectación como en el balance de superficie, originando nuevas medidas y linderos de las parcelas creadas. (En el ejemplo 708-d y 708-e). Mientras tanto, seguirá siendo un excedente o sobrante, según esté señalado en el plano.



# Calificación de bienes inmuebles adquiridos durante la vigencia del matrimonio bajo el régimen de ganancialidad.

## Análisis del art.3 de la DTR 11/2016

Romina Andrea Rivas <sup>(1)</sup>

### Introducción

Ciento cuarenta y ocho años transcurrieron desde la sanción del Código Civil que fuera obra del jurista Dalmacio Vélez Sarsfield, y numerosos cambios sociales se gestaron durante su vigencia. Consecuentemente, el 1 de agosto de 2015, se sancionó un nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) que introdujo trascendentes modificaciones en nuestro ordenamiento jurídico, producto de las necesidades que se encuentran en permanente evolución. En el presente trabajo analizaremos los cambios más relevantes que introdujo la novel normativa en el Régimen Patrimonial del Matrimonio.

Cabe señalar que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), ante la entrada en vigencia del CCCN, dictó oportunamente la Orden de Servicio N° 45 del año 2015, norma procedimental que adecuó la normativa registral a la normativa de fondo. Posteriormente, y en lo relativo al régimen patrimonial matrimonial, y en particular a la calificación de los bienes, la mentada Orden de Servicio N° 45 del año 2015 fue dejada sin efecto por la Disposición Técnico Registral N° 11 del año 2016 (DTR 11/2016), que analizaremos seguidamente, en particular en su Artículo 3.

**“ARTÍCULO 3°. En el supuesto de adquisiciones sucesivas, el carácter del bien resultará de la primera adquisición (arts. 464 inc.k) y 465 inc. n). Fuera de este supuesto, el carácter del bien resultará de la mayor proporción. Cuando las adquisiciones lo sean en proporciones**

**iguales, el carácter del bien deberá surgir en testimonio y constar en la minuta rogatoria, presumiéndose la ganancialidad conforme lo previsto en el artículo 466 primera parte del Código Civil y Comercial de la Nación.”**

### Aspectos a tener en cuenta del régimen patrimonial del matrimonio

Cuando una pareja contrae matrimonio se somete a una serie de normas que rigen esa vida en común. Abordaremos en particular los efectos que esas normas producen en el patrimonio de los cónyuges, a tal fin, haremos este recorrido de la mano de Eduardo y Teresa, una pareja que ha decidido contraer matrimonio.

Al presentarse en el Registro Civil les informaron acerca de la opción de celebrar una convención pre matrimonial. Las **convenciones pre matrimoniales** se encuentran reguladas en los artículos 446 al 450 CCCN, debiendo ser celebradas por escrito y bajo la forma de escritura pública. Mediante esta convención Eduardo y Teresa podrán individualizar los bienes cuya propiedad le pertenecía a cada uno antes de casarse, confeccionar un inventario de las deudas que cada uno haya contraído antes de comenzar el matrimonio, detallar las donaciones que se hagan entre sí, y optar por el régimen patrimonial matrimonial que los regirá mientras dure esta vida en común.

El **Régimen Patrimonial Matrimonial** consiste en el “conjunto de relaciones jurídicas de orden -o de interés- patrimonial que el matrimonio establece entre los cónyuges, y entre éstos y terceros” (2). El CCCN establece y regula dos regímenes de

orden público: el régimen de Comunidad y el régimen de Separación de Bienes, de manera que sólo pueden optar por uno de ellos, y una vez seleccionado, deberán cumplir las reglas establecidas para cada régimen, sin poder modificarlas.

El régimen de *Comunidad* está conformado por una masa común de bienes que les pertenecen en conjunto a los esposos, pero restringida, de manera que cada cónyuge tiene durante la vigencia del régimen un derecho en expectativa a la masa ganancial de titularidad del otro que se hará efectiva al cesar el régimen. En este sentido, durante la vigencia del régimen, cada cónyuge administra libremente el bien cuya titularidad ostenta, pero al realizar un acto de disposición necesitará del asentimiento del cónyuge no titular en los supuestos previstos por el art. 470 CCCN, entre los que se encuentra "disponer o gravar los bienes registrables".

En el régimen de *Separación de Bienes*, cada cónyuge conserva la titularidad y dominio del bien que adquiere, pudiendo a su vez disponer y gravarlo sin la conformidad del no titular. No podemos dejar de advertir en este caso, que existe una excepción en razón del interés familiar, que protege al inmueble que constituya el asiento del hogar común, de modo que para disponer o gravar un bien propio que sea sede del hogar conyugal deberá prestar el asentimiento el cónyuge del titular.

Para producir efectos frente a terceros, el régimen patrimonial matrimonial elegido deberá ser inscripto en el Registro de las Personas, mediante la inserción de una nota al margen del acta de matrimonio. Si los contrayentes no optaran por un régimen patrimonial matrimonial, se someten supletoriamente al régimen de comunidad por mandato legal, en el entendimiento de que resulta el régimen más eficaz para la sociedad argentina. A su vez, durante el transcurso de la vida matrimonial, podrán optar por un régimen distinto, siempre que se haya cumplido un año desde la última vez que realizaron la opción o un cambio de régimen. Debe tenerse presente que cualquiera sea el régimen que hayan elegido, cada cónyuge responde por las deudas que contrae con los bienes que administra, excepto se trate de las deu-

das contraídas para cubrir las necesidades del hogar, el sostenimiento y la educación de los hijos, porque deberán afrontarlas en común.

Ahora bien, retomando la pareja de nuestro ejemplo, Eduardo y Teresa han decidido contraer matrimonio bajo el régimen de comunidad y no han celebrado convención pre matrimonial, por no considerarlo necesario. De esta manera, los bienes que incorporarán a su patrimonio se podrán determinar como bienes de carácter propio, que son los enumerados en el art. 464 CCCN, o como bienes de carácter ganancial, que son los enumerados en el art. 465 CCCN a cuya lectura remitimos.

A su vez, el Código de fondo establece una serie de principios y reglas que deben considerarse para determinar el carácter de los bienes, cuando el matrimonio se encuentra regido por el régimen de comunidad de gananciales, entre los que mencionaremos:

**Calificación Legal:** la calificación de un bien como de carácter propio o ganancial la establece la ley, sin que las partes puedan establecerla convencionalmente.

**Momento de la adquisición:** si el bien es adquirido antes de comenzar el matrimonio será de carácter propio, y si lo adquieren con posterioridad, será de carácter ganancial.

**Subrogación real:** cuando se reemplaza un bien por otro o se reinvierte el valor de un bien en la adquisición de otro, el bien que se incorpora tendrá el mismo carácter.

**Inmutabilidad:** durante la vigencia del matrimonio no podrá variarse el carácter del bien, excepto se adquiera un bien bajo el régimen de gananciales pero con dinero producto de la reinversión de un bien propio. El nuevo bien que se incorpore en estas circunstancias será de carácter propio siempre que conforme al art. 466 CCCN, conste la declaración del otro cónyuge en el acto de adquisición ratificando este carácter, caso contrario deberán ocurrir a la vía judicial.

**Causa o título anterior:** para determinar

el carácter de un bien se atenderá al momento en que se produzca la causa o título que le sirve de base, de modo que por ejemplo, si antes de contraer matrimonio se devengan honorarios y se perciben durante el matrimonio, éstos se calificarán como propios por provenir de una causa anterior a la celebración del matrimonio.

**Accesoriedad:** como principio general, lo accesorio sigue la suerte de lo principal, de modo que si un lote de terreno es de carácter propio y durante el matrimonio se construye sobre el mismo la vivienda, todo el inmueble será de carácter propio, aún lo construido con posterioridad a la adquisición.

**Presunción de ganancialidad:** conforme al art. 466 CCCN, se presume, excepto prueba en contrario, que son gananciales todos los bienes existentes al momento de extinción de la comunidad.

**Gratuidad:** los bienes recibidos a título gratuito se presumen de carácter propio del beneficiario.

**Recompensas:** Se encuentran reguladas por los art. 488 y 491 CCCN., y han sido definidas por la jurisprudencia como *“...los créditos entre los cónyuges y la sociedad conyugal que surgen con motivo de la gestión patrimonial de los bienes propios y gananciales, y que deben ser determinados antes de la partición, y con el objeto de precisar cuál ha de ser la masa partible. La finalidad es impedir la ruptura del equilibrio entre los patrimonios y evitar un enriquecimiento sin causa (3)...”*. Como se indica, la operatividad de las recompensas se produce al finalizar la Comunidad.

Finalmente, consideraremos la regla de la Calificación única del bien, también llamada de la Unicidad, que establece que un mismo bien no puede ser de carácter propio y ganancial al mismo tiempo. En derecho, esta regla es conocida como teoría monista, en oposición a la teoría dualista que establece que un bien para un mismo titular puede ser en parte de carácter propio y en parte de carácter ganancial al

mismo tiempo. Esta pauta permite que la calificación se realice al tiempo del acto de disposición, de modo que no afecte el derecho de terceros adquirentes, y se aplica aún cuando el titular de las adquisiciones sucesivas no complete la titularidad del bien en su totalidad (4).

## Análisis de distintos supuestos

Para proceder a calificar los bienes y tener una comprensión más cabal del carácter de los bienes adquiridos durante la vigencia del matrimonio, es necesario contemplar si la adquisición que se realiza del bien es de carácter oneroso o gratuito, si es simultánea o sucesiva, y si la realiza o no un mismo titular. Estos supuestos están previstos, en el ámbito del derecho registral inmobiliario local, en el art. 3 de la DTR. N° 11/2016, que pasamos a analizar. Cabe aclarar que los tres primeros supuestos refieren a adquisiciones efectuadas por el mismo titular, mientras que el último supuesto, en sus dos variantes, se refiere a adquisiciones efectuadas conjuntamente por ambos cónyuges.

### Supuesto 1

Considera las **adquisiciones sucesivas y onerosas realizadas bajo el régimen de comunidad por el mismo titular:** si por ejemplo Eduardo realizara la compra de una tercera parte indivisa (1/3) inicialmente con dinero de carácter propio, cumplimentando los requisitos del art. 466 CCCN, y con fecha posterior compra con dinero ganancial las dos terceras partes indivisas (2/3) restantes, estaríamos frente a un bien de carácter propio de Eduardo en su totalidad, por tratarse de una **adquisición sucesiva**, donde la primera se hizo con dinero propio de uno de los cónyuges, en consonancia con lo dispuesto por los arts. 464 inc. k) y 465 inc. n) CCCN. **Es decir, todo el bien reviste el carácter de propio, por ser de este carácter los fondos empleados para la primera adquisición.** Cuando el día de mañana Eduardo quiera disponer de este bien, no se requerirá el asentimiento conyugal de Teresa, excepto se trate de la vivienda familiar. Y eventualmente, se requerirá tramitar la sucesión de Eduardo pero no de Teresa.

## Supuesto 1

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción
<b>ASIENTO 1</b> a.1.1.- Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1974, cas en pras. Nup c/Teresa Tosone a.1.2.- Morando, Raúl DNI. 12456987, CUIL. 23-12456987-1, arg., nac. 4/5/1965, cas. En pras. Nup., c/Rafaela Perez, Vecs., de La Plata Compvta., Esc. 4 del 1/2/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) Para el titular en a.1.1 el bien es propio s/certif. 28954/2 del 31-1-2018 F.S. 8431285 Present. 12458/2 del 15/2/2018	1/3  2/3
<b>ASIENTO 2</b> Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1974, cas en pras. Nup c/Teresa Tosone, Vec., de La Plata Compvta., Esc. 123 del 12/8/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) s/certif. 31958/2 del 1-8-2018 F.S. 8431299 Present. 22458/2 del 26/8/2018	2/3

**Supuesto 2:** En el supuesto de **adquisición simultánea** de partes indivisas de distinta proporción, el **carácter** del bien lo determinará la **mayor proporción**. En este sentido, si Eduardo adquiere una tercera avas parte (1/3) del inmueble con dinero de carácter propio, cumplimentando los requisitos del artículo 466 CCCN, y **en el mismo acto**, Eduardo comprara las dos terceras avas partes indivisas (2/3) restantes, el bien será de carácter ganancial por haberse comprado con dinero ganancial la mayor parte indivisa adquirida. Es decir, conforme al artículo 464 CCCN, debe considerarse primeramente qué fondos constituyen el mayor aporte al realizar la adquisición. Cuando el día de mañana Eduardo quiera disponer de este bien se requerirá el asentimiento conyugal de Teresa. Y eventualmente, se requerirá tramitar la sucesión de Eduardo y de Teresa, en su caso.

## Supuesto 3:

En el supuesto de adquisición simultánea de uno de los cónyuges de partes indivisas de igual proporción de carácter ganancial y propio, deberán

## Supuesto 2

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción
<b>ASIENTO 1</b> Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1974, cas en pras. Nup c/Teresa Tosone, Vec., de La Plata Compvta., Esc. 4 del 1/2/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) s/certif. 28954/2 del 31-1-2018 F.S. 8431285	--

efectuar una manifestación sobre el carácter que le acuerdan al bien y ante el silencio se presume la ganancialidad. En este sentido, si Eduardo compra una mitad indivisa (1/2) del inmueble con dinero ganancial, y en el mismo momento o acto, adquiere la otra mitad indivisa (1/2) restante con dinero propio, cumplimentando los requisitos del art. 466 CCCN, deberán decidir los cónyuges – a modo de declaración- en el acto de adquisición cuál es el carácter que le acuerdan al bien en forma expresa, y dejar constancia de ello en el testimonio y en la minuta respectiva, conforme lo establece la primera parte del art. 466 CCCN. De lo contrario, ante el silencio u omisión en el documento de esta manifestación, se presume su ganancialidad.

## Supuesto 3

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción
<b>ASIENTO 1</b> Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1964, cas en pras. Nup c/Teresa Tosone, Vec., de La Plata Bien propio art. 3 DTR. 11/16 Compvta., Esc. 4 del 1/2/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) s/certif. 28954/2 del 31-1-2018 F.S. 8431285	--

## Supuesto 4:

Si estas **adquisiciones onerosas** bajo el **régimen de comunidad no las hiciera el mismo titular**, conforme al artículo 471 del CCCN., se interpreta que se forma un condominio entre los cónyuges en la proporción de la titularidad que corresponda a cada uno.

Mencionaremos dos variantes:

**Variante a:** Si Eduardo realizara la compra en un primer momento de un medio avas partes indivisas (1/2), con dinero de carácter propio, cumplimentando los requisitos del art. 466 CCCN, y con fecha posterior compraran conjuntamente los cónyuges Eduardo y Teresa con dinero ganancial las un medio avas partes indivisas restantes (1/2).

### Supuesto 4 Variante a)

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción
<b>ASIENTO 1</b> a.1.1.- Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1964, cas en pras. nup c/Teresa Tosone	1/2 1/2
a.1.2.- Morando, Raúl DNI. 12456987, CUIL. 23-12456987-1, arg., nac. 4/5/1965, cas. en pras. nup., c/Rafaela Perez Vecs., de La Plata Compvta., Esc. 4 del 1/2/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) Para el titular en a.1.1 el bien es propio s/certif. 28954/2 del 31-1-2018 F.S. 8431285 Present. 12458/2 del 15/2/2018	1/4
<b>ASIENTO 2</b> Los Cónys., en pras. nupcs. A.2.1. Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1964, A.2.2. Tosone, Teresa DNI. 4636380, CUIL. 27-04636380-1, arg., nac el 6/12/1954, Vecs., de La Plata Compvta., Esc. 123 del 12/8/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) s/certif. 31958/2 del 1-8-2018 F.S. 8431299 Present. 22458/2 del 26/8/2018	1/4

**Variante b:** Si Eduardo realizara la compra en un primer momento de un medio avas partes indivisas (1/2) inicialmente con dinero de carácter propio, cumplimentando los requisitos del art. 466 CCCN, y con fecha posterior comprara sólo Teresa con dinero ganancial la otra mitad indivisa (1/2)

En las dos variantes citadas, cuando quieran disponer de este bien, deberán comparecer ambos en forma conjunta al acto de disposición y se requiere tramitar la sucesión de ambos en caso de fallecimiento. Lo dispuesto por los artículos 469 y 470 del CCCN., se aplica a las

### Supuesto 4 Variante b):

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción
<b>ASIENTO 1</b> a.1.1.- Rivera, Eduardo DNI. 6265991, CUIL. 20-06265991-3, arg., nac el 4/2/1974, cas en pras. nup c/Teresa Tosone	1/2 2/3
a.1.2.- Morando, Raúl DNI. 12456987, CUIL. 23-12456987-1, arg., nac. 4/5/1965, cas. en pras. nup., c/Rafaela Perez Vecs., de La Plata Compvta., Esc. 4 del 1/2/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) Para el titular en a.1.1 el bien es propio s/certif. 28954/2 del 31-1-2018 F.S. 8431285 Present. 12458/2 del 15/2/2018	
<b>ASIENTO 2</b> Tosone, Teresa DNI. 4636380, CUIL. 27-04636380-1, arg., nac el 6/12/1954, cas en pras. nup c/Eduardo Rivera Compvta., Esc. 123 del 12/8/2018, Esc. Miguel Vera, R. 3 (55) s/certif. 31958/2 del 1-8-2018 F.S. 8431299 Present. 22458/2 del 26/8/2018	1/2

partes indivisas de los bienes así adquiridos. Finalmente, en el orden sucesorio y con relación a la aplicación temporal de la Ley, reviste singular importancia la fecha de fallecimiento del causante. En este sentido, si el titular del bien fallece anterioridad a la entrada en vigencia del CCCN., el registro inmobiliario recepta a los efectos de la registración la calificación judicial de la naturaleza de los bienes aunque esto implique la aplicación de la concepción dualista o mixta. En este supuesto se recomienda a los operadores del derecho dejar constancia expresa de esta circunstancia en el documento a registrar a los fines de la seguridad jurídica en la circulación del documento.

- (1) *Escribana. Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires*
- (2) *FASSI, G. y BOSSERT, T., "Sociedad conyugal", Astrea, Buenos Aires, 1994, T. I, p. 3.*
- (3) *CNCIV. Sala B 14/8/2008. "E. c/F., M", Abeledo Perrot N° 1/70049179".*
- (4) *"Régimen Patrimonial del Matrimonio y la Unión Convivencial". Néstor Daniel Lamber. Revista Notarial N° 978 del año 2014 del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires.*



**APUNTES DE JURISPRUDENCIA**

# Importancia de la adecuada publicidad de la subasta. Análisis del instituto de comunicación de subasta

*Paula Barrionuevo(1), Jimena Lagos(2) y Patricia Lucero (3)*

Fallo: **"S., A. A. C/ B., J. s/ Nulidad del Acto Jurídico"**. Fallo de Primera Instancia del Juzgado de 1° Instancia en lo Civil Nro.68, sentencia de fecha 18 de septiembre de 2012.

**Se puede ver el fallo completo en el siguiente [link](#)**

**Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes para el comentario a fallo:**

Tenemos que destacar como antecedentes de este fallo los autos "C.G.S.R.L. (en liquidación) c/B., J. y otra s/Sumario", de donde surge que se dispuso la venta en subasta pública del inmueble embargado (abril de 1990) titularidad del Sr. B.,J. El inmueble en cuestión fue adquirido en subasta judicial por el Sr. S., A.A., quien manifestó hacerlo en comisión a quien se tuvo por adquirente definitivo (junio de 1990). Se procedió al pago del saldo de precio, se ordenó otorgar la posesión del inmueble al comprador y se decretó el levantamiento de los embargos al solo efecto de escriturar. Se le entregó la posesión del inmueble (octubre 1990) encontrándose ocupado por un tercero. En julio de 1992 se dispuso el lanzamiento de los ocupantes, quedando el inmueble libre de ocupantes y a disposición del poseedor.

Cuando el comprador en subasta quiere inscribir su título en el RPBA, advierte que por Escritura N° 159 del 24/7/1992 B.,J. procedió a vender a favor de otra persona (L., A.) el inmueble que motiva las presente actuaciones mediante poder especial. El precio fue abonado en su totalidad, manifestando el comprador que se encontraba en posesión real y efectiva del inmueble con anterioridad a la celebración de la escritu-

ra. Ante esa situación el adquirente en subasta, suscita demanda por nulidad de acto jurídico contra B.,J. y L., A. Sostiene como ya lo manifestáramos, que adquirió el inmueble en subasta judicial y que tras la compra padeció ciertos inconvenientes para tomar posesión del mismo, producto de una situación litigiosa, motivo por el cual en agosto de 1992 debió formular una demanda por usurpación de la propiedad ante Juzgado Correccional N°4 de Lomas de Zamora.

Afirma que posteriormente toma conocimiento que el demandado B.,J. utilizando supuestos mandatos, habría realizado la venta del bien a favor de L., A.. Resalta que el inmueble se encontraba embargado y que la medida cautelar se habría levantado mediante un oficio falsificado presentado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, para posibilitar la venta del inmueble en cuestión. Fundado en todo lo expuesto anteriormente el señor Sclar considera que han existido actos nulos, viciados de nulidad absoluta en la supuesta venta, y que esta ha impedido la inscripción registral del inmueble a su nombre.

Se cita a los demandados y a la escribana actuante. Ante la intimación se presenta, el adquirente de la compraventa cuya nulidad se demanda (L.,A.) quien ofrece prueba y contesta la demanda en su contra efectuando una negativa y manifestando que no es apropiado declarar la nulidad del acto ya que tales cuestiones son inoponibles por ser tercero de buena fe, motivo por el cual solicita el rechazo de la acción invocada. Destaca que ha pagado la totalidad del precio, que tuvo la posesión del inmueble y que se realizó la operación mediante instrumento público (escritura traslativa de dominio),

la que fue inscripta en el registro respectivo.

En 1999 fallece B.,J., se cita por edicto a los herederos del mismo y de quien en vida fuera su cónyuge. La defensora de ausente representa a los herederos y en dicho acto procesal realiza una negativa de los hechos invocados en la demanda.

La escribana -autorizante de la escritura de compraventa cuya nulidad se demanda-, efectúa su presentación, alegando que al acto compareció el apoderado de B.,J., mediante un poder especial otorgado por él mismo, en el cual se encontraba el asentimiento conyugal de la esposa del vendedor. Menciona que el comprador abono la totalidad del precio en efectivo antes del acto, y que manifestó que se le había entregado la posesión.

Que de los informes solicitados surgía que el dominio se encontraba a nombre del vendedor no reconociendo embargos, hipotecas, locaciones ni ningún otro derecho real y que no surgían inhibiciones anotadas a su nombre. Por lo anteriormente expresado, la notaria concluye que la escritura ha cumplido con los recaudos necesarios y no cabe atribuirle responsabilidad alguna.

El Juzgado interviniente hizo lugar a la demanda, declarando la nulidad de la Escritura de compraventa de fecha 24 de julio de 1992, por la que B.,J. vendió a L., A. el inmueble en cuestión, al considerar que la compraventa cuya nulidad se persigue presenta graves vicios que lo tornan inválido, agregando que si se hubiera procedido a realizar un estudio de títulos correctamente, estos vicios podrían haber sido detectados, por lo cuanto no puede tenerse al co-demandado L., A. como adquirente de buena fe.

## Comentario a Fallo

El presente artículo tiene por objeto efectuar una reflexión respecto de la palmaria e innegable inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, que trae aparejada la falta de normativa reguladora de la situación jurídica registrable de bienes inmuebles que

son objeto de un proceso judicial de subasta.

Teniendo en miras la imperiosa necesidad de arribar a soluciones, y desarrollar herramientas idóneas que doten de justicia, seguridad jurídica y tutela de los derechos del adquirente en subasta de un bien inmueble, como así también a terceros interesados, se han dado numerosos debates doctrinarios y jurisprudenciales. Es dable destacar que aun cuando las posturas generadas resultan disímiles y hasta contradictorias, en casi todos los casos han concluido que **es imperiosa la necesidad de arribar a soluciones que den respuesta a la problemática en cuestión.**

Para abordar la temática que nos convoca, nos referiremos a los puntos más sobresalientes de las conclusiones a las que se arribaron en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral "Oscar Eduardo Sarubo" Santa Fe, abril de 2009. Allí, los Dres. Gabriel Aníbal Fuster y Luis Moisset de Espanés, afirmaron que en materia de subastas judiciales el acto de remate es el momento en que comienza a gestarse efectivamente este título complejo que es la subasta judicial. Dicha gestación se va dando en diferentes etapas para las que son necesarios cuatro momentos: 1) el acto de remate, 2) el auto aprobatorio de la subasta, 3) el pago del precio, y 4) la puesta en posesión del bien. Resulta fundamental determinar cuándo se perfecciona la subasta como título válido de adquisición y cuándo se perfecciona el derecho de dominio adquirido en subasta en cabeza del comprador en remate.(4)

La subasta judicial queda perfeccionada una vez reunidos los siguientes requisitos, la realización del acto de la subasta y la aprobación de la misma, mas deviene innecesario el pago del precio y que el adquirente sea puesto en posesión del bien rematado. Pero ello de ninguna manera supone la adquisición del dominio sobre el bien subastado, a cuyos efectos es menester contar con el modo, es decir, con el complemento fáctico indispensable para que se opere la mutación jurídico real, que el adquirente sea puesto en posesión del bien.

Respecto del tema la jurisprudencia sostiene que: “... *La transmisión del dominio del inmueble vendido en pública subasta se perfecciona con la aprobación del remate y la toma de posesión por el comprador, requisito este último ineludible*” (5).

Asimismo se ha dicho que: “...*el derecho real adquirido en la subasta se perfecciona fuera del Registro apareciendo el recaudo de la inscripción prevista en el art. 587 del ordenamiento procesal como forma de asegurar la continuidad del tracto y facilitarle al adquirente la realización en el ámbito registral, de los actos de disposición que emerjan de su calidad de propietario*”(6)

En el ámbito de la subasta judicial, las partes quedan obligadas a pagar el precio y a hacer entrega consecuente del bien rematado desde que se celebra el acto de remate y se aprueba el mismo; a partir de ese momento queda perfeccionada la subasta judicial como título válido de adquisición.

Al respecto, doctrinarios cordobeses, en función de su legislación local, haciendo mención a un instituto que tienen legislado y que pasaremos a analizar, refieren que, la teoría del título en gestación en materia de subasta implica que ésta se va configurando o perfeccionando en distintos momentos, los que comienzan con el acto de remate, prosiguen con su anoticiamiento al registro (comunicación de subasta) y concluyen con la inscripción registral definitiva del bien a nombre del comprador en remate.

**Por lo expresado, podemos advertir que la comunicación de subasta tiene por objeto anotar el desplazamiento operado en virtud de la realización del remate, haciéndolo oponible a terceros y evitando la doble disposición del bien.**

La misma puede ser definida como un acto jurídico registral que aun teniendo una finalidad preventiva o precautoria no puede asimilarse a una medida cautelar por cuanto no participa de sus caracteres: ac-

cesoriedad, provisionalidad, y mutabilidad.

Si hacemos un análisis de este instituto, podemos advertir que la comunicación de subasta se encuentra consagrada, en la Ley registral inmobiliaria cordobesa N° 5771 en su artículo 34 párrafo tercero y artículo 35. Este instituto nació, al igual que en otras provincias, como una respuesta, que algunos consideran paliativa, tendiente a superar el vacío de que adolece la Ley nacional 17.801 frente a la falta de publicidad de ciertas situaciones como en el caso examinado, el de la subasta.

Su objeto fundamental fue otorgar seguridad jurídica y una adecuada tutela de los derechos del adquirente de un bien en subasta, evitándose a través de la misma que se continuaran produciendo dobles ventas del inmueble, como ha ocurrido en el caso en análisis.

Lo que debemos tener en cuenta en relación a este tema, es que la inscripción registral de la decisión que ordena la subasta, esto es la comunicación de subasta, tiene por efecto “desapoderar” al propietario de ese bien inmueble, quien a partir de entonces ya no podrá disponer de él y sus acreedores no podrán ejercitar sobre el bien en cuestión ningún derecho.

Es dable advertir que en dicho supuesto no se verifica un “desapoderamiento material”, tal como resulta del secuestro de bienes muebles, sino que el desapoderamiento en el caso de bienes inmuebles es jurídico. Este “desapoderamiento jurídico” trae aparejado que el titular del bien no pueda disponer del mismo, impidiendo la posibilidad de enajenarlo o gravarlo. Incluso, desde ese momento deja de ser “garantía común” de otros acreedores suyos, quienes no podrán intentar acciones en su contra. El “desapoderamiento” -en lo esperable- debería ser seguido en breve plazo por la subasta y adjudicación del bien a un nuevo propietario.

En conclusión, lo importante es destacar que el propietario desapoderado “no puede de manera alguna disponer de ese bien”, y que sus

acreedores no pueden dirigirse contra un bien que ha salido de ese patrimonio, a menos que esta medida quede sin efecto por orden judicial. Este instituto, legislado para la Provincia de Córdoba, como así también es receptado en otras normativas registrales locales, evidencia que sería plausible la posibilidad de incorporar este instituto en la ley registral inmobiliaria nacional. Ello importaría lograr, a nivel nacional, la mecánica registral más apta para superar este problema adoptándose de manera uniforme en todo el país una solución definitiva que evite confusiones, malas interpretaciones y que garantice el tráfico inmobiliario seguro.

Entendemos que a los fines de dar cumplimiento a la seguridad jurídica debería preverse que previo a la realización del acto de remate de un bien raíz se solicitase al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado de dominio y gravámenes, como así también que de manera simultánea se comunicase y ordenase tomar razón de la decisión de subastar.

Ya el XV Congreso Nacional de Derecho Registral de 2009, se arribó a la conclusión, en relación al Instituto "comunicación de subasta", que era necesario *"la adecuación de la legislación nacional para regular cuestiones relativas a los efectos registrales de la subasta judicial, sin perjuicio de lo dispuesto en las legislaciones locales"*.

Por nuestra parte, coincidimos en afirmar que el instituto de "comunicación de subasta" debería estar regulado en el ámbito de la legislación nacional, logrando de este modo uniformidad legislativa, sin perjuicio del tratamiento que en la actualidad tiene en algunas legislaciones locales, y con posterioridad lograr el encuadre del instituto en cuestión dentro del Decreto-Ley 11.643/63 todo ello con el objeto de hacerlo operativo para nuestra provincia.

Podemos concluir que la situación objeto análisis en el fallo comentado, de haber existido la comunicación de subasta, no se hubiera generado. En efecto, al momento de solicitar la certificación, el escribano hubiera

tomado conocimiento que el titular dominial se encontraba desapoderado del bien, con las consecuencias jurídicas que ello implica.

Ahora bien, entendemos que, sin perjuicio de que no surge de ninguna normativa registral ni procesal como obligatorio, sería aconsejable anotar la comunicación de subasta al Registro de la Propiedad Inmueble. Tal comunicación debería ser inscripta en el folio real correspondiente al inmueble subastado, en la columna B "Gravámenes, Restricciones e Interdicciones" -en el caso que fuera un bien inscripto bajo la técnica de folio real-, y tendrá el carácter de una anotación preventiva en los términos del artículo 33 de la Ley 17.801, de esta forma se generaría un asiento temporal el cual quedara vigente hasta tanto se inscriba el respectivo testimonio judicial o escritura -acta de protocolización de subasta-, lo cual resulta beneficioso, máxime si se tiene en cuenta el extenso periodo de tiempo que habitualmente suele transcurrir entre el auto que ordena una subasta, la posterior adquisición del derecho real ocurrido en sede judicial, y finalmente, la inscripción registral de dicha adquisición en subasta. Durante todo ese período se advierte una situación de inseguridad jurídica y posibles perjuicios hacia terceros interesados como ha ocurrido en el caso en cuestión, que podría ser evitado de adoptarse una figura como la analizada.

- 
- (1) Y (2) Abogadas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires
  - (3) Alumna de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria
  - (4) Moisset de Espanés, Luis y Fuster, Gabriel Anibal *"La situación jurídica registrable del adquirente en subasta de un bien inmueble"*. Ponencia presentada en XV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL "Oscar Eduardo Sarubo". Tema II: "Cláusulas con vocación registral inmobiliaria" Sub-Tema: II.1. "Situaciones jurídicas registrables". file:///C:/Users/lp1363/Downloads/PonenciaXV Congreso Registral-conFuster%20(1).pdf
  - (5) Cám. Civ. Cap., sala F, L.L., 110, p. 949 En idéntico sentido se ha pronunciado la Cám. Com. Cap., sala B, J.A., 1963-I, pág. 4, nº 14 y la Cám. Nac. Paz, sala 3ª, 1961-IV, p. 362.
  - (6) Cám. Nac. Civ, Sala B, febrero 27 de 2.001, autos "G.C.B.A. c./ Miyayi S.A."

# Principio de rogación.

## Interpretación y alcances

*Silvana N. Guerrero y Luciana Casasola (1)*

Fallo: **"A., C. M. s/ Recuso de Apelación del registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires"** (Expte. 2307-4766/2013 Resoluciones Contenciosos Administrativas 2/2014 y 13/2014). Sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires de fecha 8 de marzo de 2017.

**Se puede ver el fallo completo en el siguiente [link](#)**

**Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes para el comentario a fallo:**

Una notaria autoriza una escritura de compraventa, en la que se transmitía el dominio de dos inmuebles, la cual fue ingresada al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) para su correspondiente inscripción conforme el plazo indicado en el art. 5 de la Ley Registral 17.801.

Luego de ciertas observaciones, el Registro toma razón definitiva de uno solo de los inmuebles contenidos en el documento notarial, debido a que considera que la rogación efectuada por la notaria, solo incluía a uno de ellos, en tanto en relación al otro inmueble, no había acompañado la minuta rogatoria respectiva. Oportunamente el Registro efectuó inscripción provisional en relación al bien restante circunstancia que no es advertida en dicho momento por la notaria.

La situación se problematiza cuando ingresa en el Registro un oficio de embargo sobre aquella matrícula respecto de la cual se genera la contienda entre la profesional y el Regis-

tro, afirmando la notaria que había solicitado oportunamente la inscripción de venta también sobre esa matrícula, y entendiéndose por su parte el organismo registral que la rogatoria respecto de dicho inmueble no le había sido ingresada. Por lo tanto, la cuestión viene dada en tanto el Registro afirma poder cumplir con tal inscripción pero que a la misma le será oponible el embargo. Por su parte la escribana dice que tal cautelar no puede serle opuesta porque debió procederse a la inscripción oportuna de la escritura de venta y si ello no se dio fue por exclusiva responsabilidad del Registro en el cumplimiento de funciones y cargas propias.

En cuanto a los hechos que motivaron la falta inscripción definitiva de la escritura de venta sobre el inmueble en cuestión, se advierte que si bien en el testimonio del instrumento notarial se describían ambos bienes; en la carátula rogatoria constaba el número "1-2" en relación a la cantidad de inmuebles, pero solo se consignaba la matrícula de uno de ellos. Asimismo, si bien se tributó correctamente por ambos inmuebles, de las constancias microfílmicas del Registro se constató la existencia de minutas en relación sólo a un bien.

La notaria inicia la instancia recursiva correspondiente ante el Registro, alegando, entre otros argumentos, que la caratula rogatoria implica rogación, y consecuentemente, el documento notarial debió haber sido inscripto oportunamente de manera definitiva sobre ambos inmuebles, con efecto retroactivo, gozando de prioridad, desplazando al embargo que ingresó posteriormente en el tiempo.

Por su parte, el Registro mantiene su postu-

ra, dictando las Resoluciones Contencioso Registrales N° 2/2014 y 13/2014, resolviendo no hacer lugar a la toma de razón definitiva del documento notarial con efecto retroactivo a la fecha de presentación con relación al bien faltante, gozando de prioridad el embargo preventivo, haciendo saber que la notaria debió haber tomado los recaudos necesarios que hacen al cumplimiento de sus deberes como funcionario público, verificando todas las etapas del iter inscriptorio.

Frente a ello, la notaria deduce Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, la cual confirmó la resolución del RPBA.

Contra dicha sentencia, la notaria interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley ante la Suprema Corte de Justicia, la cual con voto de la mayoría de sus integrantes, alega que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, actúa a rogación de parte y no de oficio, y que dicha rogación implica la medida de la registración. Sostiene que la notaria debió advertir que no acompañó la documentación pertinente por todas las inscripciones de dominio involucradas, no habiendo actuado de manera diligente, ya que varios meses después advierte tal circunstancia y se decide iniciar un reclamo, evidenciándose una inacción por parte de la notaria con relación a la registración del bien faltante, sumado a la confusa rogación, y el prolongado silencio, importando el desistimiento a la pretendida inscripción, y por ende la pérdida de prioridad registral. La notaria debió arbitrar los medios adecuados para corroborar la extensión de la inscripción efectuada. Caso contrario quedaría seriamente afectada la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, con relación a actos o documentos no publicitados. De tal modo se rechaza el recurso extraordinario, manteniendo lo resuelto por el RPBA.

## **Comentario a Fallo:**

El presente fallo resuelve la situación planteada por una notaria, con relación a la toma de razón

de un documento notarial ingresado al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en el cual no se dio cabal cumplimiento a la normativa local en cuanto a la forma de la rogación del mismo. Es así que el mentado fallo efectúa una correcta interpretación del Principio de Rogación, enfatizando sus alcances en materia de registración inmobiliaria local.

Recordemos en tal sentido que dicho principio se encuentra plasmado en el art. 6 de la Ley 17.801, que reza: *“La situación registral sólo variará a petición de: a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su remplaceante legal; b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.”*

Es así que, en primer lugar cabe destacar que la rogación es un aspecto librado a la reglamentación local en cuanto a los recaudos que se exigirán para la presentación de los diversos tipos de documentos que ingresan al Registro.

Siguiendo con la caracterización de este principio, la doctrina especializada en la materia ha señalado que el órgano Registral no actúa de oficio, sino a pedido de parte interesada, esto es, a pedido de quien tenga interés en obtener la inscripción o anotación de un derecho, evidenciando el citado principio, que es necesario instar la acción del Registro, no bastando con el ingreso del documento, sino que es necesario acompañar al mismo, una petición o solicitud de inscripción, siendo ésta, como sostiene Villaro ...“la medida de la inscripción”.(2)

Es oportuno manifestar que no operará ningún tipo de variante registral, de la cual el registro ha tomado conocimiento de manera oficiosa, si ésta no ha sido motivo de petición. Así lo ha expresado García Coni, señalando *“que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. De tal manera el registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por el*

*solo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar”.*(3)

En el mismo sentido se ha dicho que “... aunque se tenga conocimiento de la formalización o constitución de un derecho sobre una finca, o de cualquier circunstancia que modificara su estatuto físico y jurídico, no está legitimado el encargado o empleado registral para abrir expediente alguno de inscripción...”(4)

Es importante destacar que dependerá del tipo de documento a registrarse, la forma en que debe efectuarse dicha rogación. En el caso en análisis, tratándose de un documento de índole notarial, la rogación aludida, estará comprendida por la carátula rogatoria y el juego de minutas respectivas, documentación necesaria que conforma ese pedido, y a través de la cual se insta la actuación del órgano registral, debiendo detallar de manera clara y precisa el objeto de la registración (actos, derechos, inmuebles).

Como se mencionó oportunamente, la registración de los documentos que ingresan al Registro, será practicada por el registrador, en la medida de dicha solicitud. El documento puede contener más de un acto o negocio, o puede involucrar a más de un inmueble, de los cuales, las partes pueden querer publicitar alguno, o todos los actos contenidos en el documento, y el registro solo tomara razón de lo solicitado por la parte, limitándose a lo peticionado por el rogante, en base a la documentación acompañada (carátula y minutas).

La doctrina que emana de la Suprema Corte de Justicia local en el caso bajo análisis resulta de suma importancia en cuanto realza los alcances que deben acordarse a este principio.

En primer lugar enfatiza los alcances del principio conforme lo viene sosteniendo la doctrina especializada en la materia, al decir que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, actúa a rogación de parte y no de oficio, y que dicha rogación implica la medida de la registración.

A su vez sostiene que la notaria debió advertir que no acompañó la documentación pertinente por todas las inscripciones de dominio involucradas, no habiendo actuado de manera diligente, ya que varios meses después advierte tal circunstancia y se decide iniciar un reclamo, evidenciándose una inacción por parte de la notaria con relación a la registración del bien faltante, sumado a la confusa rogación, y el prolongado silencio, importando el desistimiento a la pretendida inscripción, y por ende la pérdida de prioridad registral.

En tal sentido resulta plausible que se haya destacado que la rogatoria importa tanto el debido cumplimiento de la carátula rogatoria completa, como de la minuta correspondiente, circunstancias que el caso el Registro había constatado que no se cumplimentaban.

Asimismo, el máximo Tribunal local consideró que la notaria debió arbitrar los medios adecuados para corroborar la extensión de la inscripción efectuada, entendiéndose que de lo contrario quedaría seriamente afectada la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, con relación a actos o documentos no publicitados.

Por todo lo expuesto, destacamos la doctrina jurisprudencial que emana del presente fallo, en cuanto al adecuado análisis del principio de rogación en materia registral, esencial y fundamental para la eficaz toma de razón de los documentos notariales, administrativos y judiciales, que son inscriptos por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, y sus sucesivos efectos a partir del momento de su toma de razón.

---

(1) *Abogadas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.*

(2) VILLARO, Felipe P. *Función Notarial.* Cord. Etchegaray Natalio P. Tomo 2. *Derecho Registral Inmobiliario.* Ed. Astrea. Bs.As. 2010, p. 57.

(3) GARCIA CONI, Raúl R. “*El contenciosos registral. Recursos y subsanaciones*” Depalma, Bs.As. 1978, p. 69.

(4) DE REINA TARTIERE, Gabriel. *Principios Registrales. Estudio del Derecho registral inmobiliario argentino.* Heliasta, 2009, p.215



ENTREVISTA

# Las voces de dos especialistas en el ámbito de la registración inmobiliaria



Los estudiantes de tercer año de la primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, entrevistaron en forma colectiva a Alberto Ruiz de Erenchun y Felipe Villaro, dos emblemas del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. La trayectoria personal de ambos está ligada con la historia misma de esta institución y con un hito fundamental del derecho registral: el Folio Real.

Felipe Villaro llegó al Registro de la Propiedad en marzo de 1964 desde la ciudad de Trenque Lauquen convocado por el Ministerio de Economía. En esa época el Registro funcionaba en el segundo piso del edificio de calle 45 y la dirección estaba encabezada por el Dr. Edgardo Augusto Scotti. Habían pasado dos años desde que la experiencia del Folio Real había sido puesta en marcha.

Alberto Ruiz de Erenchun, originario de Gral. Lamadrid, llegó al área de Rentas del Ministerio de Economía en el año 1965. Después de graduarse como abogado, pasó al Registro de la Propiedad como Jefe de División Con-

tencioso Registral la cual ejerció hasta 1975.

**En un aula repleta, los estudiantes de la Tecnicatura se turnaron para realizar las preguntas:**

*¿Cómo fue el proceso de implementación del folio real?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Había una dificultad en el manejo de los libros (1); cuando llegaba un documento que pertenecía a un libro específico se bajaba y después quizás era necesario bajar un segundo libro entonces, si otra persona tenía que trabajar con alguno de esos protocolos, se producía una demora. Esa dificultad en la línea de trabajo se acrecentaba con el volumen que manejaba el Registro.

**Felipe Villaro** - El año en que llegué al Registro ya estaban trabajando en la implementación del Folio Real, habían empezado con el Partido de La Plata. Sin embargo hubo mucha resistencia en la implementa-



**Ruiz de Erenchun: “Los cambios tecnológicos no se tienen que hacer sin pensar en el futuro. Los registros que se hacen hoy no son para mañana, sino son para nuestros hijos y nuestros nietos”.**

ción, pero ojo, no de parte de los empleados del Registro, sino dentro del mismo notariado y en particular de algunos escribanos.

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Llegué y me convertí en el único abogado del Registro. En este entonces sabía poco y nada del Folio Real y no había otro abogado que me pudiese ayudar, estaba más o menos en la nada, en el kilómetro cero. Y recuerdo que hubo mucha resistencia, en una reunión de capacitación nos tuvimos que ir porque había escribanos que aseguraban que no iban a adoptar ese método. Era una cosa terrible, pero había un tufillo de fondo que sugería que sacar los libros del manipuleo era como decir, *‘se terminó el Registro’*.

*¿Qué críticas pueden hacerse a la implementación del folio real ¿Podría hacerse alguna mejora?*

**Felipe Villaro** - El Folio Real puede ser analizado críticamente desde dos puntos de vista: uno, como técnica de inscripción y de ordenamiento de los inmuebles, y otro, en lo referido a su diseño. Como técnica de ordenamiento es muy buena porque parte de la identificación de

las propiedades, es decir, donde está el derecho real, y en torno a ella giran todos los derechos. En lo que respecta al diseño me parece que las notas que tienen los derechos reales desmembrados son muy breves y que hay una desproporción respecto del crecimiento del derecho real de dominio. Por suerte ahora eso se supera con la informática, pero en su momento no se podía hacer. Respecto del crecimiento de los demás derechos, por ejemplo, en inmuebles en donde ha habido mucho conflicto judicial, la columna de los embargos crece muchísimo (embargos, levantamientos, modificaciones), la columna de las hipotecas también es decir, el dominio quedaba en el comienzo del folio y a veces había que agregar un segundo folio o un tercero solamente porque crecían las medidas cautelares. El diseño del Folio Real se pudo haber cambiado; nosotros lo intentamos en la Ciudad de Buenos Aires cuando hicimos el FRECS (Folio Real Electrónico Computarizado Simultáneo) en la búsqueda de equilibrio y teniendo en cuenta la movilidad que tienen las medidas cautelares.

*¿Que opinan sobre la nuevas tecnologías implementadas en el registro en la actualidad?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - 1882 es el año más viejo del que se tienen registros acá en la provincia. Si se busca, hay documentos de esa época que se pueden ver, aunque hayan pasado 136 años. Los invito a hacer un ejercicio: piensen en 136 años de acá en adelante, y desde ese futuro distante vayan a ver un antecedente y quiero que me digan si lo van a poder ver como esos libros de 1882. Yo no tengo otra cuestión contra la informática, esa es mi gran preocupación. Ahora estoy escribiendo una ponencia para presentar en el XXXII Ecuentero Latinoamericano de Consulta Registral que se va a desarrollar en Guayaquil. ¿Cómo se van a buscar los antecedentes? Mi preocupación apunta a que los cambios tecnológicos no se hagan sin pensar en el futuro. Scotti me enseñó una regla fundamental: los registros que se hacen hoy no son para mañana, sino son para nuestros hijos y nuestros nietos.

**Felipe Villaro** - La técnica de Folio Real es superior a la técnica del Protocolo, que clara-

mente no se podía mantener en el tiempo. Sin embargo llega un punto en que esta nueva técnica también colapsa por un tema estructural: los registros nuestros fueron copiados de los registros españoles que son más bien comarcales, y en cambio la Provincia de Buenos Aires tiene más de 16 millones de habitantes un sólo Registro para toda esa extensión. Además esta provincia también es grande en el número de inmuebles y en los movimientos que sufren esos inmuebles. En este sentido creo que el auxilio de la informática ha sido muy importante debido a que ha evitado una gran cantidad de problemas. Lo que no está bueno es que la informática subordine al Folio Real, es decir, que se vuelva más importante el soporte informático magnético, que no es irreversible, que el soporte cartular.



**Villaro: “Cómo técnica de ordenamiento es muy buena porque parte de la identificación de las propiedades, es decir donde está el derecho real, y en torno a ella giran todos los derechos”.**

**Alberto Ruiz de Erenchun** - La importancia de los antecedentes se nota al momento de construir, escribir o rehacer. El antecedente es la vida misma del Registro, todo lo que se hace hoy se convierte en antecedente. Y eso tiene que estar hecho de tal manera que realmente permita

trabajar al compañero que va a venir después.

*En la actualidad estamos hablando de una evolución del Folio Real cuando todavía tenemos alrededor de un 20% en folio protocolizado. ¿Hubo alguna proyección de la implementación del Folio Real?*

**Felipe Villaro** - Ni Scotti o Falbo se plantearon un problema respecto de la implementación del Folio Real, lo vieron como algo fácil y que tenía que hacerse. Si ustedes leen la Ley 17801, en el artículo 45 (2) establece el Folio Real y dice que será realizado en el tiempo y la forma que disponga la reglamentación local. Ya en el año '68 se habían dado cuenta de que cada lugar de la provincia tenía una circunstancia diferente y distintos recursos. Pero el principal problema de transformar todo un registro que ya tenía 6 millones de inmuebles era otro; ese proceso tenía que llevarse a cabo con la misma gente que tenía que seguir inscribiendo todos los días, es decir, *había que cambiarle el motor a un auto sin que el auto deje de andar*. Era una tarea imposible de cumplir en el corto plazo. Además, no hay ningún organismo de la Provincia de Buenos Aires que se pueda librar de lo que significa el conurbano y la acumulación de población que tiene. Todos los organismos encuentran allí un cuello de botella porque la cantidad de documentos que se generan, la cantidad de inmuebles que tiene y el grado de subdivisión de la tierra es altísimo. Yo creo que no se pudo medir y no había cómo medirlo, pero de alguna manera, la única opción era empezar.

*Pregunta para Alberto Ruiz de Erenchun: ¿Cómo fue su experiencia en las visitas a los registros de otros países?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Yo no tengo la capacidad para hacer un inventario de las diferencias y similitudes pero puedo asegurar que el objetivo final es el mismo, la publicidad de la inscripción, la calificación registral y el principio de legalidad como eje de todo el trabajo. El primero que se llevó el Folio Real de acá fue Perú y creo que inmediatamente des-

pues fue Chile, aunque no sin resistencias. Se puede decir que hay líneas similares en los distintos países, lo que es muy homogéneo es el Folio Real y su filosofía. Todos tienen un registro real acompañando.

**Felipe Villaro** - En aquellos primeros años nosotros exportamos mucho a los países latinoamericanos. Eso se debió a que la transformación técnica que se produjo en Argentina con Scotti y Falbo fue muy fuerte, entonces se exportó no solamente el Folio Real sino también una institución que es capital para la contratación, que es el certificado con reserva de prioridad. Y honestamente, no se si nosotros podemos traer algo del extranjero, me parece que tenemos que seguir trabajando en nuestras propias experiencias.

**Alberto Ruiz de Erenchun** - En el año 1972 se hizo el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral en Buenos Aires, en el que se hace la Carta de Buenos Aires y, en esa oportunidad, se habló de los principios del derecho registral y se empezó a visualizar la importancia de los derechos reales acentuando el valor en la publicidad misma, para que estos no quedaran en el plano teórico, porque son necesidades para el hombre común.

*Pregunta para Felipe Villaro. Sabemos que en la actualidad escribe poesía y que ha publicado varios libros. ¿Cómo conviven el profesional de derecho registral con el poeta?*

**Felipe Villaro** - Yo escribí toda mi vida, no sólo poesía, también he escrito ensayos. Lo que hay dentro de cada uno es múltiple, uno es unívoco en cómo se presenta frente a los demás, pero es equívoco con uno mismo y con cada uno de aquellos con los que se presenta. Entonces, me parece que todos los yo que hay en cada uno tienen que acostumbrarse a vivir armónicamente porque si no es muy difícil seguir adelante. A mí me entusiasma cada uno de los yo que tengo adentro, me entusiasma el yo que juega al billar, tanto como el que que escribe poesía o que discute de política; el que es aficionado a la historia o el que está vinculado con lo registral. Hubo períodos en

los que no estuve en el Registro y en esos años hice otras cosas: entre ellas ejercer la abogacía. Todos hacemos muchas cosas, y quizás en el rostro se nota, que algún día, todos los yo que llevamos adentro se están llevando un poco a las patadas. Creo que es saludable esta diversidad porque aunque la dedicación absoluta y exclusiva a una sola cosa puede traer resultados muy buenos también puede generar un fanatismo intolerable.

*¿Qué opinan de la tecnicatura y la capacitación de los empleados del Registro?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - La capacitación es fundamental, esto que ustedes tienen es un lujo y yo les vengo pidiendo a distintas autoridades del Registro que se haga una escuela latinoamericana. Hoy en día los sistemas de comunicación tienen una riqueza muy grande que para la educación, porque hay mucho que se puede hacer por videoconferencia, se puede difundir tanto esta clase como cualquier otro acontecimiento educativo.

**Felipe Villaro** - La Tecnicatura es un estadio superior de la capacitación registral. Es muy bueno tener una tecnicatura pero también hay que tener un estado de capacitación permanente para los registradores. La actividad registral y la calificación sobre todo, es muy fluida, difícilmente aparecen casos iguales y en simultáneo las normas se van modificando; en ese panorama la capacitación tiene que ser permanente. Pero las dos cosas son importantes, por un lado la capacitación permanente para los registradores que a lo mejor no quieren una tecnicatura, y además una tecnicatura porque va formando registradores con otro nivel. Se apunta a un nivel jerárquico, que me parece excelente y necesario.

---

(1) *Libro: También conocido como protocolo correspondiente al sistema de Folio Personal Cronológico. Este método de archivo fue utilizado desde el año 1882 a 1915 (Años Viejos). Existen protocolos hasta 1981 donde aún se encuentran propiedades vigentes y pendientes de conversión al Folio Real (Decreto 2206/62).*

(2) *“Las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia”.*

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que se expediran los certificados que se soliciten por inscripciones y atentos a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General de Registros de la Propiedad



1º Desde la fecha de los certificados que se piden al Registro de la Propiedad de conformidad del art 16 de la Ley de 10 de octubre de 1890 se referiran exactamente a la forma de la pluma indicada en el modelo de libro de certificación.

2º Hazase conocer al personal de la Sección de Certificados, publíquese y copie se en el libro de producción.

En Fidei Jussum 22/10/06

**JORNADAS Y CONGRESOS**

# XXXII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

## Guayaquil, 8 al 12 de abril de 2019

---

Durante los días 8 al 12 de abril de 2019 se realizó en la ciudad de Guayaquil, República de Ecuador, el Trigésimo Segundo Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y DE PUBLICIDAD REGISTRAL**

**Tema II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. MODERNIZACIÓN Y SEGURIDAD**

**Tema III: FOLIO REAL**

**Tema IV: OTROS REGISTROS**

Los aportes de estos temas pueden consultarse en el Acta de Guayaquil  
[\(Ver texto\)](#)

# XXXIII Jornada Notarial Argentina

## San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 20 a 22 de septiembre de 2018

---

Durante los días 20 a 22 de septiembre de 2018 se realizó en la ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, la Trigésima tercera Jornada Notarial Argentina, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I: Nuevas tecnologías**  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema II: GARANTÍAS REALES:** Especialidad en cuanto al crédito. Monto. Exégesis del art. 2189 del CCCN. El plazo de la hipoteca y las cuestiones de derecho transitorio. Hipoteca de parte indivisa. Hipoteca de superficie. Anticresis.  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema III: Uniones convivenciales**  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema IV: Nulidades en el Código Civil y Comercial de la Nación**  
[\(Ver texto\)](#)

# XXXI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

## San Salvador, 3 al 7 de septiembre de 2018

---

Durante los días 3 al 7 de septiembre de 2018 se realizó en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, el Trigésimo Primer Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.** Su manifestación con respecto al bien, su titular, gravámenes, y demás situaciones que se registran (seguridad jurídica, documentos y efectos). Ley de extinción de dominio (casos: lavado y otros). Principios vinculados. Procedimientos registrales. Efectos.

**Tema II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. MODERNIZACIÓN.** Técnicas de registración. Avances alcanzados en cada país. Capacitación (escuela virtual. Continuación proyecto). El Registro: Espacio físico para el registro. Nuevas formas de archivos y de servicio de atención y protección a los usuarios. Avisos, alertas y demás prevenciones. Conservación y actualización de los archivos antecedentes. Mecanismos para evitar el fraude documental de los documentos que ingresan al Registro. Medios de consulta y firma digital. Coordinación Registro/Catastro. Experiencias existentes, estado en cada país.

**Tema III: FOLIO REAL.** Tratamiento de las nuevas figuras en los Derechos Reales. Su tratamiento en los países. (Casos: derechos pro-indivisos, condominios, lotificaciones, etc.) Exigencias de estos nuevos derechos para su registro en el Folio Real. Nuevos modelos.

**Tema IV: OTROS REGISTROS.** Organización de los Registros Personales: Humana, Ideales, Civiles, Comerciales u otras. Técnicas de Registro. Especialidad registral. Casos provenientes de reproducción humana asistida. Emplazamiento registral de la filiación. Publicidad registral y derecho a la intimidad. Protección de datos. Registro Mercantil. Registro Automotor. Registro de Buques, Aeronaves. Registro de Garantías Mobiliarias. Propiedad Intelectual: Sistema actual de registro en cada uno de ellos.

Los aportes de estos temas pueden consultarse en el Acta de San Salvador disponible en el siguiente link ([ver texto](#))

# LV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

## Corrientes, 22 a 24 de agosto de 2018

---

Durante los días 22 a 24 de agosto de 2018 se realizó en la Corrientes, Provincia de Corrientes, la Quincuagésima quinta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I:** Derecho real de superficie.

[\(Ver texto\)](#)

**Tema II:** Usufructo

[\(Ver texto\)](#)

**Tema III:** Certificado catastral. Vinculación entre Catastro y Registro.

[\(Ver texto\)](#)

**Tema IV:** MODERNIZACIÓN Y DIGITALIZACIÓN DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS.

[\(Ver texto\)](#)

**TEMA V:** LITIS RESPECTO DE INMUEBLES INMATRICULADOS.

[\(Ver texto\)](#)

# LIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

## Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 y 17 de noviembre de 2017

---

Durante los días 16 y 17 de noviembre de 2017 se realizó en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Quincuagésima cuarta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I:** Régimen de disposición de bienes durante el matrimonio y disuelto éste. Reglas aplicables. Bienes propios y gananciales. Convivencia. Asentimiento. Casos.

[\(Ver texto\)](#)

**Tema III:** Propiedad Horizontal Especial. Adecuación. Calificación y registración.

[\(Ver texto\)](#)

**Taller temas diversos:** Decomiso. Publicidad del monto hipotecario. Certificado con firma digital. Proyecto de Ley "Procedimiento Administrativo Registral".

[\(Ver texto\)](#)

# 40° Jornada Notarial Bonaerense

## Necochea, 8 al 11 de noviembre de 2017

---

Durante los días 8 a 11 de noviembre de 2017 se realizó en la ciudad de Necochea, Provincia de Buenos Aires, la Cuadragésima Jornada Notarial Bonaerense, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I:** Derecho real de superficie. Emprendimientos inmobiliarios  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema II:** Régimen patrimonial matrimonial. Uniones convivenciales  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema III:** Personas jurídicas privadas  
[\(Ver texto\)](#)

# XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral

## Mar del Plata, Buenos Aires, 5 a 7 de octubre del 2017

---

Durante los días 5 al 7 de octubre de 2017 se realizó en la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, el Decimo noveno Congreso Nacional de Derecho Registral, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I:** Situaciones jurídicas registrables vinculadas al derecho sucesorio  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema II:** Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Territorial  
[\(Ver texto\)](#)

**Tema III:** Las sociedades por acciones simplificadas (S.A.S.). Un nuevo tipo social. Aspectos registrales en los registros públicos y/o juzgados de registro  
[\(Ver texto\)](#)

En el V Foro Internacional de Derecho Registral se efectuaron las siguientes Declaraciones:

1. Que resulta necesario que las garantías reales que integran un sistema jurídico estén dotadas de publicidad registral a fin de hacer cognoscible el privilegio del acreedor

frente a terceros.

2. Que considerando la importancia que poseen las empresas y emprendedores individuales del sector público y privado dentro de un sistema económico, es fundamental poner a disposición de los mismos un sistema de garantías reales que les permita acceder a vías de financiamiento en miras al desarrollo de sus objetivos.

3. Que los negocios jurídicos sobre los grados o rangos de las garantías reales son herramientas que han demostrado su gran utilidad. En atención a esto se recomienda dotar de vocación registral a los documentos portantes de este tipo de negocios jurídicos a fin de hacer cognoscible la modificación en el orden de prelación de los acreedores.

4. Que resulta adecuado a la mejor publicidad de las garantías reales su toma de razón mediante la técnica registral del folio real, teniendo como eje base de los asientos practicables el objeto de tales garantías.

5. Que atendiendo al valor seguridad jurídica necesario en todo sistema, resulta fundamental que las técnicas de registración y en particular el contenido de los asientos registrales correspondientes a las garantías reales, sean suficientemente completos, íntegros y claros de forma tal de coadyuvar al tráfico jurídico de los bienes sobre los cuales radican tales garantías.

6. Que es recomendable que los sistemas jurídicos ofrezcan a sus actores económicos un esquema de derechos reales de garantía alternativos. Herramientas diferentes a la clásica hipoteca, resultan eficientes mecanismos de financiamiento en los mercados actuales y precisan estar dotados de publicidad registral, en miras a resguardar la seguridad jurídica.

En el marco de dicho Congreso presentaron ponencia alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y otros agente del RPBA, habiendo obtenido el Primer premio del certamen los alumnos María Candelaria Pérez y José Luis Domes

1.- "La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires". Autores: José Luis Domes y María Candelaria Pérez (Alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria) [Ver página 48](#)

2.-El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral. Autores: Luana Alberdi Imas, Karina Morcilli (Abogadas del Departamento Jurídico, División Estudios y Referencias), y Pilar Armengol LLanos (Alumna de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria) [Ver página 49](#)

3.- Efectos de la registración de la Declaratoria de Herederos en el Registro Inmobiliario Autores: María Laura Angeletti Álvarez y Claudia Alejandra Arriola (Abogadas del Departamento Jurídico, Sector Contencioso) [Ver página 50](#)

# Jornadas Nacionales de derecho civil

La Plata, Provincia de Buenos Aires, 28 a 30 de septiembre de 2017

---

Fue celebrada en la Ciudad de La Plata, los días 28, 29 y 30 de septiembre de 2017, teniendo como sede en esta oportunidad, la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional de La Plata. Fueron las primeras Jornadas Nacionales cuyos temas fueron elegidos bajo la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación.

Entre los distintos temas abordados, referenciamos los de las comisiones afines a la temática que nos convoca en la presente revista.

**Comisión N° 7:** Derechos reales. Propiedad horizontal especial

[\(Ver texto\)](#)

**Comisión N° 10:** Derecho notarial. Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados

[\(Ver texto\)](#)

## XX Congreso Internacional de Derecho Registral

Dubái, Emiratos Árabes, 22 al 24 de febrero de 2016

---

Durante los días 22 al 24 de febrero de 2016 se realizó en la ciudad de Dubái, Emiratos Árabes, el Vigésimo Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER), en el que se desarrollaron los siguientes temas:

**Tema I** La información de los registros de la propiedad: los datos registrales. Creación, uso y limitaciones

[\(Ver texto\)](#)

**Tema II** Registro inteligente en una ciudad sostenible: el impacto de las nuevas tecnologías. la contratación electrónica.

[\(Ver texto\)](#)

# La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

*José Luis Domes y María Candelaria Pérez(1)*

Partimos de la base de considerar que a fin de dar seguridad en el tráfico jurídico y la contratación inmobiliaria, resulta necesaria una estrecha y coordinada vinculación entre la función catastral y registral. Dentro de esta relación, el presente trabajo aborda una situación específica en la que emerge este vínculo entre Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), relativa a la utilización de Planos de Mensura y Anexión de Parcelas en el RPBA, focalizando en la escasa normativa vigente sobre el procedimiento de inscripción en estos supuestos, y proponiendo en consecuencia pautas a considerar para una futura regulación.

La anexión de parcelas es un caso de excepción que está contemplado para subsanar una diversidad de situaciones irregulares. Nunca la anexión parcelaria es el negocio causal en sí, sino que es un hecho fáctico que surge del plano.

El presente trabajo pretende describir las tareas que realiza el registrador para inscribir un título de anexión de parcelas, teniendo en cuenta las alternativas que se presentan respecto de la titularidad, como de la técnica de registración (folio real y protocolizado); la correcta lectura de los croquis y de las restricciones de los planos de anexión; cómo interpretar una matrícula de inmuebles anexados, sus gravámenes y sus certificados; las diferencias entre la descripción de los bienes según plano o título y el certificado catastral; para finalmente proponer un modelo de folio real y delinear las pautas para una propuesta de normativa que aborde la problemática específica de la anexión de parcelas en el ámbito local, garantizando pautas claras para una correcta registración, las cuales han sido consensuadas a

partir de las distintas observaciones y consultas que se realizan respecto de este tema en el RPBA. En tal sentido, se proponen los siguientes criterios mínimos a calificar por el Registrador al momento de la inscripción:

- a)** Identidad de titulares (con la excepción respecto de los cónyuges)
- b)** Certificado catastral de la parcela que se dispone.
- c)** Modelo de folio real
- d)** Si de la restricción del Plano de Anexión no surgiese la leyenda '...o en su defecto se transmitirán en conjunto' se considerará implícita.
- e)** Se solicitará el plano original o copia certificada para su correcta lectura.
- f)** Los negocios jurídicos que hayan otorgado titularidad tanto al primer bien como al segundo bien se volcarán en el asiento respectivo como complemento de dominio.
- g)** La inscripción de dominio de la parcela a la cual se anexará.
- h)** En la hoja 1 de la minuta rogatoria, la nueva Nomenclatura Catastral que surge del plano, el deslinde de la parcela a anexar y el antecedente dominial que le da origen (además de los requisitos de estilo)
- i)** En rubro observaciones de la minuta rogatoria deberá constar la nota de anexión que surge del plano y el antecedente de dominio de la otra parcela a la cual será anexada.

*El trabajo completo puede verse en este [link](#)*

---

*Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 "Dr. Luis Moisset de Espanés" (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017). Este trabajo obtuvo el Primer premio del Congreso (1) Alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria*

# Efectos de la registraci3n de la Declaratoria de Herederos en el Registro Inmobiliario

*María Laura Angeletti Álvarez y Claudia Alejandra Arriola(1)*

El trabajo aborda en primer lugar los conceptos de indivisi3n hereditaria y su definici3n de acuerdo a sus caracteres esenciales; el tratamiento normativo de la misma tanto en el C3digo Civil de Vélez como en el CCCN. Asimismo refiere a los conceptos de declaratoria de herederos y declaraci3n de validez formal de testamento as3 como tambi3n al de partici3n, ello con el objeto de analizar la registraci3n de estos actos y sus efectos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

El efecto de la registraci3n de la partici3n hereditaria est3 normado en el art. 2363 CCCN, norma que concuerda con lo resuelto en distintos pronunciamientos judiciales, respecto a que ni la mera inscripci3n de la declaratoria en el Registro de la Propiedad ni la aprobaci3n de la validez formal del testamento implican adjudicaci3n de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorizaci3n de la indivisi3n, hereditaria o poscomunitaria, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros ("...esa inscripci3n no modifica el estado de indivisi3n hereditaria, la cual no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad..." causa: "Labairu, Jos3 Mar3a s/ Sucesi3n". CNCiv., Sala F, 20-2-2004)

Se hace hincapi3 en diferenciar la comunidad hereditaria del condominio, y por ende se propicia la postura de no publicitar las proporciones indivisas de los herederos al momento de la registraci3n de la declaratoria de herederos, recomendando el cambio de criterio registral en la Provincia de Buenos Aires, de publicitar un estado de indivisi3n sin generar condominio, en pos de la adecuaci3n a la normativa del CCCN.

Se advierte que si bien hasta el momento, la registraci3n de las declaratorias de herederos

como un condominio, generado por la obligatoriedad de consignar las proporciones de cada heredero, no ha producido grandes inconvenientes

Cabe evaluar sin embargo, que la adecuaci3n sugerida podr3a suscitar nuevas problem3ticas como ser la anotaci3n de medidas cautelares sobre las partes indivisas ideales de uno de los coherederos. Deber3 tenerse en cuenta para ello lo normado en el art3culo 2364 CCCN que expresamente legitima a los acreedores, beneficiarios de legados o cargos que pesan sobre un heredero, a solicitar la acci3n de partici3n por v3a de subrogaci3n.

Otra cuesti3n que se analiza es la disposici3n de una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario sin haberse realizado la partici3n. En el trabajo se propone que la toma de raz3n sobre actos de transmisi3n de un inmueble siempre requiera que tenga car3cter partitivo, y tal sentido es que se recomienda que en el documento a registrar se deje constancia que dicha transmisi3n reviste el car3cter de partitivo asimil3ndolo a la situaci3n generada en la comunidad del r3gimen patrimonial matrimonial y su disoluci3n, como surge en la DTR 11/2016. Y para el supuesto que la transmisi3n sea otorgada por uno de los coherederos se exija el acto partitivo previo o simult3neo.

*El trabajo completo puede verse en este [link](#)*

*Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 "Dr. Luis Moisset de Espan3s" (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017).*

*(1) Abogadas del Departamento Jur3dico, Sector Contencioso*

# El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral

*Luana Alberdi Imas(1), Karina Morcilli (2) y Pilar Armengol LLanos(3)*

Este derecho real, que fue prohibido de forma expresa por Vélez, luego permitido parcialmente en el año 2002 al promulgarse la Ley 25.509 de Superficie forestal, hoy se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación en el Libro IV, Título VII desde el Art.2114 al 2128.

En efecto, a partir del 1° de Agosto de 2015, se incorporó en nuestra legislación el Derecho Real de Superficie. Ya nivel local en el plano registral, la Disposición Técnico Registral 21/2016 indica los requisitos a tener en cuenta a la hora de la calificación.

Resulta importante realizar un análisis de las modificaciones hechas a la ley de fondo. Por tal motivo, realizaremos un estudio acerca de qué es la Superficie, cómo se constituye, transmite y extingue, desde una óptica catastral y registral.

Adentrándonos en el concepto de este derecho real, podemos encontrarlo en el art. 2114 CCCN, que expresa: *“El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecido en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y leyes especiales”*.

Una vez que se constituye el derecho real de Superficie, coexisten dos derechos, por un lado el del superficiario, y de forma separada el del propietario del suelo. Ambos tendrán amplias facultades, debiendo respetarse en el ejercicio de cada derecho. Se constituye sobre un inmueble ajeno, y du-

rá como máximo 50 años si se trata de un inmueble construido o de 70 años si se está frente a una plantación o forestación. En cuanto a las fuentes de este derecho, puede ser adquirido por un acto entre vivos (contrato oneroso o gratuito) o por causa de muerte. No está permitida la prescripción adquisitiva larga de este derecho, pero sí la prescripción corta, a modo de remedio para sanear un justo título.

Tampoco está permitida la superficie legal. Por ser un derecho de contenido económico puede ser subastado, teniendo como límite el adquirente el tiempo que le reste al primer superficiario.

En cuanto a la registración de este nuevo derecho, de acuerdo a la DTR 05/2018, la misma dispone que se creará un subfolio que llevará la letra S en el margen superior derecho. Las mutaciones de los derechos serán asentadas de acuerdo a su titular. La constitución y la extinción se publicitarán en el folio de origen en la parte superior. Es requisito esencial para la constitución de la Superficie, confeccionar un plano al efecto, el cual a través de una copia simple debe acompañarse en la carátula rogatoria.

*El trabajo completo puede verse en este [link](#)*

*Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 “Dr. Luis Moisset de Espanés” (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017).*

*(1) y (2) Abogadas del Departamento Jurídico, División Estudios y Referencias*

*(3) Alumna de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria*

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que se expediran los certificados que se solicitan por inscripciones y atentis a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad

## Resuelve

1º Desde la fecha los certificados que se piden al Registro en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la ley de 10 de octubre de 1890, se referiran exactamente al nombre de la persona indicada en el pedido u orden de certificacion -

2º Hazase conocer al personal de la Seccion de Certificados, publicuese y copie se en el libro de produccion.

En Futa, Toluca 22 de marzo

GALERÍA DE FOTOS



## Biblioteca del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires





## **Alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (1° Cohorte)**





## Alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (2° Cohorte)

