Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Economía

La Plata, 21 de mayo de 1980.

VISTO:

Lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley 17.801, y

CONSIDERANDO:

Que la modalidad contemplada en el artículo 16 de la Ley 17.801 regula los supuestos en que no es exigible el requisito de identidad entre el titular registral y el disponente del derecho, prescripto como norma general en el artículo 15 de la Ley 17.801;

Que es prudente y aconsejable, en cuanto a la seguridad jurídica, para el cumplimiento del inciso d) del artículo 16 de la mencionada ley, cambiar el actual procedimiento en la Provincia de Buenos Aires, confiriendo inscripción definitiva al título que se otorgue en forma simultánea, sin perjuicio de la no inscripción del cambio de titularidad;

Que en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, se ha dictado la Disposición Técnico Registral N° 6 de fecha 11/9/79. Esta Dirección Provincial, por los fundamentos dados considera viable adoptarla;

Que aún tratándose de distintas jurisdicciones, el tráfico jurídico de inmuebles debe tener un criterio uniforme de interpretación de las normas que los rigen, cuando así lo aconseje la materia;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E :

ARTICULO 1°.- Cuando en los documentos presentados a inscribir figure como disponente del derecho persona distinta de la que consta como titular en el asiento registral, solo podrá tomarse razón del documento si se tratare de alguno de los supuestos enumerados en el artículo 16 de la Ley 17.801, y se cumplieran, además de los requisitos exigidos por dicho artículo, los que establece la presente.

ARTICULO 2°.- En los casos indicados por los incisos a) y b) del artículo 16 de la Ley, si los otorgantes del documento fueren los herederos declarados o instituidos, de él deberá resultar que en el expediente sucesorio respectivo se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento y ha sido ordenada la inscripción con respecto al o los inmuebles por los que se peticiona y se encuentra habilitada la instancia para ello.

No será necesaria la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, pero la referencia a ellas, ha de ser precisa con indicación de la fecha, así como la carátula del expediente sucesorio, el Juzgado, Secretaria, Fuero y Jurisdicción donde ha tramitado.

ARTICULO 3°.- Si el documento fuere otorgado por los jueces, no se requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, sin perjuicio de la relación de antecedentes que deberá efectuarse a los efectos de la continuidad del tracto.

En este caso, como en el supuesto de que el documento se otorgue por los herederos, deberá resultar también de él, que el otorgamiento se hace "en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre", efectuando referencia a la resolución o autorización expresa judicial que así lo declare.

ARTICULO 4°.- *(Texto según DTR 15/1983, artículo 1)* En el supuesto del inciso c) del artículo 16, la referencia se hará extensiva a la resolución que aprueba la partición o la homologa, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 733 del Código Procesal Civil y Comercial.
Tal recaudo no es exigible en los casos de las particiones otorgadas en escritura pública en los supuestos regulados por el artículo 3462 y concordantes del Código Civil

> *ARTICULO 4°.- (Texto original) En el supuesto del inciso c), del artículo 16, la referencia se hará extensiva a la resolución que aprueba la partición o la homologa, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 733 del Código Procesal Civil y Comercial.*

ARTICULO 5°.- (*Texto según DTR 5/1980, artículo 1)* En el supuesto encuadrado en el inciso d) del artículo 16, se entenderá por instrumentación simultánea la autorizada en un mismo día.-

En tal caso y tratándose de transmisiones de dominio será registrable la última efectuada, de la que deberá resultar la relación de antecedentes necesaria para legitimar a quien figura como disponente a partir del titular inscripto, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confiere tal legitimación.-

El asiento que resulte deberá reflejar dicha relación de antecedentes, encadenando con precisión los actos dispositivos incluidos.-

> *ARTICULO 5°.- (Texto Original) En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo acto.*
> *En tal caso y tratándose de transmisiones de dominio, será registrable la última efectuada, de la que deberá resultar la relación de antecedentes necesaria para legitimar a quien figura como disponente a partir del titular inscripto, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confiere tal legitimación.*
> *El asiento que resulte deberá reflejar dicha relación de antecedentes, encadenando con precisión los actos dispositivos incluidos.*

ARTICULO 6°.- (*Texto según DTR 5/1980, artículo 2*) Si en el supuesto regulado por el artículo anterior, se tratare de documentos que transmitan el dominio y simultáneamente constituye otro derecho real (hipoteca, usufructo, etc.), la registración definitiva se practicará si así se peticionare, únicamente para el derecho desmembrado.

El documento respectivo deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitime al disponente del derecho.-

En el Departamento Inscripciones Ley 2378, deberá controlarse la inscripción de dominio antecedente, ya que se correlacionará a la misma.-

En el Departamento Conversión a Folio Real, se abrirá matrícula volcando como titular de dominio a quien o quienes resulten del asiento antecedente.-

En el nuevo asiento a practicarse deberá dejarse constancia de los deudores del derecho y que existe un negocio jurídico simultáneo. Esta última parte, es aplicable a los vuelcos que realizarán los Departamentos Registraciones en Folio Real y Propiedad Horizontal.-

> *ARTICULO 6°.- (Texto original) Si en el supuesto regulado por el artículo anterior, se tratare de documentos que transmitan el dominio y simultáneamente constituya otro derecho real (hipoteca, usufructo, etc.), la registración definitiva se practicará únicamente para el derecho desmembrado si así se peticionare.*
> *En el Departamento Conversión a Folio Real, se abrirá matrícula volcando como titular a quien o quienes resulten del asiento antecedente.*

ARTICULO 7°.- En estos casos, el rubro correspondiente a la titularidad del dominio solo variará cuando tenga ingreso para su inscripción el documento transmisivo

correspondiente, el que se regirá en cuanto a su prioridad por las reglas comunes aplicables (artículos 5, 9, 17, 18, Ley 17.801).

ARTICULO 8°.- Insértese en el bibliorato correspondiente como Disposición Técnico Registral y regístrese. Comuníquese a las Subdirecciones de Áreas Técnicas I y II y a todos los Departamentos que componen esta Dirección Provincial. Con nota de estilo notifíquese a todos los Colegios Profesionales interesados. Cumplido archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 3/80.-
AM./sp.

ALBERTO JOSÉ CALDERA
Abogado
Director Provincial
del Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires