

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y
JURIDICAS**

**SEMINARIO SOBRE APORTACIONES TEORICAS Y
TECNICAS RECIENTES**

**TITULO: Los Principios Registrales de Inscripción, Rogación y Especialidad
en la Ley Nacional 17.801 y en la Ley Provincial 483.-**

Apellido y Nombres del alumno: **Alzamora, Jimena Soledad.-**

Asignatura sobre la que se realiza el Trabajo: **Derecho Notarial y Registral.-**

Encargado de Curso Prof.: **Rojas Torres, Silvina.- Los Arcos, Ana Soledad.-**

Año que se realiza el trabajo: **2011.-**

INTRODUCCION

Es mi intención en este trabajo poder hacer un análisis de tres de los principios registrales incorporados a nuestro ordenamiento jurídico a partir de la sanción de la Ley 17.801 del Régimen Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble dictada en el año 1968, por la cual se adopta el sistema de publicidad registral inmobiliaria que rige desde entonces en todo el territorio de la República Argentina, así como también de qué manera estos principios se encuentran inmersos en la Ley 483 de la Provincia de la Pampa, de creación del Registro de la Propiedad Inmueble provincial, como lógica consecuencia de la reglamentación de la organización de los registros inmobiliarios que corresponde a cada provincia en virtud de la facultad de legislación local que estas poseen.

Además del desarrollo de conceptualizaciones teóricas, posturas doctrinales y evolución legislativa, intentaré exponer en cada uno de estos principios su aplicación práctica en el Registro provincial, valiéndome para ello de las Disposiciones Técnicas Registrales dictadas al efecto por los Directores del Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia desde su creación hasta la fecha, y principalmente de la colaboración de la Escribana Ana Soledad Los Arcos que me ha ilustrado con los conocimientos propios de su profesión, lo que me permitió lograr, en éste trabajo, un mejor desarrollo teórico-práctico de la actividad registral en nuestra provincia.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Para poder realizar un desarrollo teórico y práctico de los principios registrales que he seleccionado en este trabajo, es necesario encuadrar la significación que estos tienen como parte fundamental de los sistemas registrales, tanto en nuestro ordenamiento jurídico como en el derecho comparado.

Los principios registrales no son considerados, como si lo son los principios generales del derecho, en un sentido universal, filosófico y uniforme para cualquier ordenamiento positivo, por ello Hernández Gil expresa que no ve en ellos reglas permanentes, de valor universal, sino reglas de derecho positivo, cambiantes y variables como los mismos medios de que el ordenamiento jurídico puede servirse para la realización de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario¹.

Así, distintos autores han desarrollado sus propios conceptos para referirse a los principios registrales, siempre partiendo de la premisa de que constituyen la base de los sistemas registrales, operando como enunciaciones caracterizadas de “ideas fuerzas”, como expresa Moisset de Espanés y que son asimilados de maneras disimiles en los diversos ordenamientos positivos. En este orden Pérez Lasala entiende por principios registrales las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado².

Roca Sastre considera que los principios registrales constituyen el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral³. Por su parte Cossío y Corral advierte en los principios registrales creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral⁴. Villaro, luego de formular la concepción de Roca Sastre con el cual comparte el criterio de definición,

¹ Hernández Gil, F. *Introducción al derecho hipotecario*. Madrid, 1963, citado por Villaro, Felipe P. *Derecho Registral Inmobiliario*, pág. 53. Buenos Aires. Astrea. 2010

² Pérez Lasala, José. *Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos*, pág. 101; Mendoza. Depalma. 1965

³ Roca Sastre, R. M. *Derecho Hipotecario*. Barcelona. 1968, citado por Coghlan, Antonio R. *Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 11. Buenos Aires. Abeledo-Perrot. 1995.

⁴ De Cossío y Corral, A. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Barcelona. 1956, citado por Coghlan, Antonio M. Op. Cit; pág. 11

desarrolla su propio concepto expresando que son formulaciones técnicas-jurídicas extraídas de las legislaciones, que expresan sintéticamente características básicas de un sistema registral inmobiliario⁵.

Como se puede apreciar, haciendo un análisis de los distintos conceptos, los principios registrales no están enunciados en la ley como tal, aunque “se pueden determinar por inducción de los preceptos legales”⁶, para lo cual se deberá observar un ordenamiento positivo determinado, esto como consecuencia de que un Estado elegirá uno de entre varios sistemas registrales para la organización jurídica inmobiliaria de su país, lo que lo llevara a adoptar ciertos principios y descartar otros. En efecto, no existe consenso en la doctrina acerca de su número y no poseen rasgos idénticos en distintas legislaciones, y en ciertos casos reciben denominaciones disimiles. En este sentido, luego de formular las discrepancia existentes en la legislación comparada respecto al alcance, efectos, número, denominación, y aplicabilidad de los principios registrales Villaro expresa que “principios más principios menos será aceptable en la medida en que se explique, funde y defina con precisión a cada uno de ellos, y se aclare el punto de vista desde el que se lo hace, incluyendo la referencia al ordenamiento positivo que se indaga, o si la enumeración se formula fuera de todo marco teórico”⁷.

El importante valor de los principios registrales viene como consecuencia de ser orientadores del legislador a través del estudio de legislación comparada al momento de adopción de un sistema registral en un país determinado, pero también, una vez sancionada una norma positiva, los principios registrales cumplen la función de ser una herramienta de interpretación de las prescripciones legales para poder establecer sus alcances, sentido, efectos.

El primer autor que incursionó en el estudio de los principios registrales, aunque en realidad denominados “principios hipotecarios” fue el español Jerónimo Gonzales, que entre los años 1926 y 1929 publicó una serie de artículos que luego recopiló en un libro que dio en llamar “Principios hipotecarios” y que produjo el impulso doctrinario del estudio de la publicidad registral en España. De las obras producidas por los hipotecaristas españoles como Jerónimo Gonzales, Roca Sastre, Hernández Gil, Sanz

⁵ Villaro, Felipe P. Op. Cit. pág. 53 y sigts.

⁶ Pérez Lasala, José L. Op. Cit. pág. 103.

⁷ Villaro, Felipe P. Op Cit. pág. 55.

Fernández entre otros se nutrieron los autores argentinos Edgardo Scotti y Miguel Falbo encargados en el año 1966 de la redacción del anteproyecto que diera lugar a la sanción de la Ley Nacional 17.801 del Régimen de la Propiedad Inmueble, por la cual se establece el régimen de publicidad inmobiliario para nuestro país sentando los lineamientos del sistema de publicidad registral que se había introducido en el art. 2.505 del Código Civil después de la Reforma de la ley 17.711.

La ley 17.801 es complementaria del Código Civil, conforme a su art. 42, y en ella encontramos legisladas tanto cuestiones sustantivas o de fondo, como lo referente a prescripciones de forma o adjetivas, lo que puede llevar a interpretarse como un avasallamiento por parte del congreso nacional sobre la competencia de reglamentación procedimental que poseen las provincias en sus jurisdicciones conforme a las facultades que estas se han reservado. Sobre este punto Borda explica cual es el criterio adoptado por el legislador para distinguir las facultades propias de la Nación y las Provincias en esta materia: todo lo que hace a la organización y funcionamiento de los Registros, el procedimiento de registración, y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, son materia propia de las leyes locales, conforme al art. 38 de la ley; pero todo lo referente a los documentos que deben inscribirse, la forma de matriculación e inscripción, sus efectos, la publicidad de los asientos, es materia de la legislación de fondo y por consiguiente, está regido por la ley nacional⁸. Así mismo el art. 43 de la ley 17.801 expresa que las leyes locales podrán reducir los plazos establecidos por la presente ley. Además vale agregar que si bien algunas normas directrices en ciertos aspectos a la organización y funcionamiento de los registros revisten carácter nacional, ello no significa una “invasión” en las esferas locales, sino un mecanismo destinado a lograr una mayor eficiencia y seguridad en la aplicación de la norma y una saludable uniformidad en todo el país⁹.

En nuestra provincia, la reglamentación está dada por la ley 483 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa, reproduciendo, en esencia preceptos sustanciales y adoptando los mismos plazos que la ley nacional.

⁸ Borda, Guillermo A; *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 4ªed; t II, pág. 433. Buenos Aires. Abeledo Perrot. 2005.

⁹ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada*, 2ªed; pág. 42; Buenos Aires. Hammurabi. 1999.

Así como no existe uniformidad en cuanto al número de principios existentes en la legislación comparada, lo mismo ocurre con nuestra doctrina nacional al momento de tener que enumerar los principios registrales a los que se ha ajustado la ley 17.801. Pero en líneas generales con mayor o menor coincidencia sobre unos u otros, los principios que pueden inducirse de nuestro ordenamiento legal son: Inscripción, Rogación, Legalidad, Especialidad, Tracto Sucesivo, Prioridad y Publicidad. Villaro¹⁰ enumera los principios que según su criterio se infieren de los fundamentos de los autores del anteproyecto de la ley 17.801, rogación, legalidad, especialidad, tracto sucesivo y prioridad; Borda¹¹ por su parte agrega a estos inscripción y autenticidad, por último Mariani de Vidal¹² suma los de legalidad (en el mismo sentido: Lloveras) ambos autores fundamentan su posición en el art. 22 de la ley 17.801; y el de presunción de completividad o integridad.

En el presente trabajo he seleccionado para su desarrollo y análisis los principios de Inscripción, Rogación y Especialidad, principalmente por entender que estos me permitirán una indagación de su funcionamiento en el registro provincial y la investigación de la reglamentación para su aplicación práctica en la actividad del registro.

¹⁰ Villaro, Felipe P. Op. Cit. pág. 56.

¹¹ Borda, Guillermo A. Op. Cit. pág. 431

¹² Mariani de Vidal, Mariana. *Derechos Reales*. 7ªed. pág. 479. Buenos Aires. Zavalía. 2004

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

La inscripción registral tiene, en nuestro sistema normativo, la trascendental función de dar publicidad, considerada esta en un sentido jurídico, de la constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales sobre inmuebles, produciendo la misma los siguientes efectos jurídicos: la oponibilidad de la mutación real a la comunidad en general y a ciertos terceros en particular, facilitando el tráfico de los bienes, otorgando seguridad jurídica a la operaciones realizadas sobre inmuebles y posibilitando el acceso al conocimiento de una situación registral a todo interesado.

El sistema registral inmobiliario de nuestro país ha sido organizado a través de Registros, organismos estatales, de conocimiento técnico y específico que tiene a su cargo la registración de la adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles. Pero este sistema hoy vigente ha sido fruto de una evolución legislativa y de muchas controversias doctrinarias respecto a su alcance, obligatoriedad y efectos.

En nuestro derecho positivo hablamos de inscripción y no de transcripción. En el mecanismo de inscripción se practica un asiento efectuando un extracto del título de las constancias que según la ley deben ser publicadas¹³. Se efectúa a través de breves notas que permitan la identificación del inmueble (medidas, linderos, nomenclatura catastral, etc.), sus titulares, la modificación o afectación del derecho real que recae sobre el mismo y el negocio jurídico causal que da nacimiento a dicha registración. “Si bien implica también una reproducción integral no lo es literal del título, puesto que solo es una constancia completa, pero de las constancias cartulares relevantes a la publicidad”.¹⁴

El sistema de transcripción se lleva a cabo realizando una copia literal e íntegra del documento, pudiendo también incorporar al registro una copia del mismo.

La Ley 17.801 nos muestra en su art. 2 el sistema adoptado por nuestro ordenamiento jurídico: “... en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos...”. Similar precepto podemos observar en la Ley 483 de L.P. en sus arts. 2 y 3.

¹³ Cornejo, Américo A. *Derecho Registral*, pág. 10. Buenos Aires. Astrea. 1994

¹⁴ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 95

La inscripción que se lleva a cabo es de títulos, considerados estos como el documento portante de la relación jurídica causal que será objeto de la registración. Como lo explica Roca Sastre hipotecarista español y fuente de gran parte de la doctrina inmobiliaria de nuestro país “lo que propiamente se inscribe en el registro de la Propiedad es el acto o negocio jurídico que opera la mutación jurídico-real inmobiliaria, y no el título formal o documental; ni el derecho real inmobiliario correspondiente”¹⁵.

Efectos de la Inscripción

La inscripción registral tiene efecto DECLARATIVO cuando el acto objeto de la inscripción existe antes del ingreso del documento al registro. En este sentido decimos que la “mutación jurídico real inmobiliaria se opera independientemente de su registración”¹⁶, con el solo cumplimiento de los preceptos legales exigidos por el ordenamiento jurídico en estudio para la constitución de derechos reales. La falta de inscripción no perjudicará la vigencia del derecho en cuestión, ya que “no habrá más o mejor derecho como corolario de su inscripción registral”¹⁷; pero si investirá a este derecho de aquellos efectos previsto en el ordenamiento legal.

En cambio el efecto CONSTITUTIVO de la inscripción implica que no existe derecho antes de la registración del negocio jurídico causal de la mutación real. La inscripción en el registro es el acto o hecho que actúa como requisito esencial para que el derecho en cuestión se configure y solo desde entonces habrá un derecho real. El efecto constitutivo de la inscripción otorga a la registración del derecho real el carácter de modo, y de no producirse la misma el derecho no tendrá efectos frente a terceros ni aun entre las partes.

Efectos de la inscripción en nuestro sistema positivo. Evolución Legislativa.

El requisito de la inscripción como forma de publicidad registral en nuestro ordenamiento

¹⁵ Roca Sastre, R. M. Op. Cit. Citado por Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 45.

¹⁶ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 47.

¹⁷ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 19.

positivo es producto de una evolución legislativa que posee sus primeros antecedentes en el Código Civil de 1869, y culmina con la sanción de la Ley 17.801 un siglo más tarde.

En el texto original del Código Civil, Vélez Sarsfield adopta para la transmisión y adquisición de derechos reales sobre inmuebles el sistema de Título y Modo, al decir de Villaro “es el sistema de Título y Tradición”.¹⁸

El Título es el acto jurídico causal otorgado por una persona capaz y legitimada al efecto, e instrumentado por ejemplo en escritura pública¹⁹. La exigencia del título como requisito para la constitución de un derecho real lo encontramos en el art. 1.184 del C. C. *“Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1) Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro;...”*.

La falta de título impide el nacimiento del derecho real, y la contratación sobre un inmueble formalizado por instrumento privado solo produce el efecto de ser considerado como una obligación personal de escriturar, conforme a la redacción del art. 1.185. del C.C *“Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”*. La ausencia de la escritura pública tendrá como efecto el nacimiento de una obligación personal de escriturar.

El Modo es la Tradición, prevista en el art. 577 del C. C. *“Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”*. Y el art. 1.141 del C. C. reza *“Los contratos reales, para producir sus efectos propios, quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de las cosas sobre que versare el contrato”*. La Tradición es el segundo requisito constitutivo del derecho real que estableció Vélez Sarsfield en el C. C definiéndola en el art. 2.377 *“... Habrá tradición, cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese”*.

¹⁸ Villaro, Felipe P. Op. Cit. pág. 13.

¹⁹ Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 25.

Ambos requisitos Título y Modo (Escritura Pública y Tradición) son constitutivos de todo derecho real, exceptuando el derecho de Hipoteca. Asimismo el art. 2.602 del C. C. nos presenta una exigencia para la tradición: “*La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio*”. Mariani de Vidal explica la significación de “título suficiente” haciendo referencia a la adquisición de dominio, de esta manera “Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de todas las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley, y que sea apto o idóneo para servir de fundamento o base a la transmisión del dominio”²⁰.

Pero la tradición, respecto a la constitución de derechos reales en el texto originario del C. C. Argentino tenía una doble finalidad: Por un lado posibilitaba la relación directa e inmediata con la cosa por parte del sujeto titular del derecho real (necesaria para la constitución del derecho) y, por el otro, cumplía la función de publicidad²¹, este última en forma exclusiva por ser el único medio existente en ese entonces capaz de lograrla. Así, en la nota del art. 577 del C. C. el legislador expresa “la necesidad de que el derecho real se manifieste por otros caracteres y por otros signos distintos a los de los derechos personales, y q esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible”, este “signo” en su concepción es la tradición, agregando que “no se concibe que una sociedad este obligada a respetar un derecho que no conoce”.

Justamente por no encontrar signos que exterioricen la constitución del derecho de Hipoteca, es que establece para éste originariamente un sistema registral. Esto nos demuestra que Vélez Sarsfield reconoce las ventajas de un sistema registral, pero lo desecha respecto de los restantes derechos reales basando su posición en ciertas circunstancias como la extensión del territorio, la falta de recursos humanos para hacerse cargo de los registros, la inexistencia de un catastro parcelario que pudiera servir a la individualización de las fincas, etc; tal como surge de la nota del art. 3.203 o 3.198 del C. C.²². Pero en la misma nota expresa que “el mayor valor que vayan tomando los bienes

²⁰ Mariani de Vidal, Mariana. *Curso de Derechos Reales*, 6ªed. t I, pág. 338. Buenos Aires. Zavalía. 1998.

²¹ Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 25.

²² Respecto a la confusión de la cita de esta nota ver “Reflexiones sobre las notas de Código Civil Argentino y la Publicidad Registral” por Moisset de Espanés. Sitio Web www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/...notas...código-civil/at.../file - (Trabajo publicado originariamente en J.A., 1977-II-755) En este trabajo el autor realiza una investigación de las notas del Código Civil, motivado por la sorpresa de no encontrar la nota del art. 3.203 en el texto de algunos Códigos. Llegando a la

territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos”.

Como vemos el requisito de registración de la Hipoteca es una excepción al sistema adoptado por Vélez Sarsfield para el resto de los derechos reales, pero con la sola finalidad de publicidad para la oponibilidad a terceros de la hipoteca²³, así lo expresa Moisset de Espanés “Este sistema reconoce una excepción en el caso de la hipoteca, en donde el modo (inscripción) sirve para la publicidad pero no integra el derecho; no es constitutivo, sino solo se exige para hacer inoponible la hipoteca a terceros”.²⁴

Esta excepción a la que hace referencia el autor citado se encuentra prescripta en el 3.134 del C. C.: “La hipoteca constituida en los términos prescriptos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas, que debe existir en la ciudad Capital de cada Provincia, y en los otros pueblos en que lo establezca el Gobierno Provincial”.

En cumplimiento del mandato de este artículo comienzan a crearse en las distintas provincias de nuestro país los primeros Registros de Hipotecas, pero las leyes que crearon estos registros extralimitaron sus funciones, prescribiendo la obligatoriedad de la inscripción de la adquisición, modificación, transferencia y extinción, para su oponibilidad a terceros, de cualquier derecho real sobre inmuebles, tal como se exigía para las hipotecas. La primera Provincia fue Buenos Aires, por Ley 1.276 del 21 de mayo de 1.879 se crea el Registro de Propiedades, Hipotecas, Embargos e Inhibiciones; “siendo tomado como base por las distintas provincias que fueron creando posteriormente sus propios registros”.²⁵

La creación de los registros de la propiedad por leyes locales fue cuestionada por la doctrina nacional en forma casi unánime desde su origen, sosteniéndose que con la exigencia de la inscripción de todos los derechos reales sobre inmuebles que establecían las mismas, se estaba agregando un requisito a los derechos reales inmobiliarios que, al

conclusión después de una exhaustiva indagación de los distintos manuscritos de Vélez Sarsfield de que la misma ha sido refundida en las ediciones de algunas editoriales en la nota del art. 3.198 del C. C.

²³ Artículo 3.135 del C. C. “La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto. Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada.

²⁴ Moisset de Espanés, Luis. “Publicidad Registral”, 3ªed; pág. 88. Córdoba. Zavalía. 2003.

²⁵ Mariani de Vidal, Mariana. *Derechos Reales*. Op. Cit. pág. 477.

no estar previsto en el Código Civil implicaba un avance de las leyes locales sobre las atribuciones legislativas de la Nación.²⁶ Aunque no se puede desconocer la opinión de Salvat, quien sostenía que las provincias estaban facultadas para organizar tales registros en ejercicio del denominado poder de policía no delegado al Gobierno Federal (art. 140 de la Constitución Nacional de 1853).²⁷

La cuestión de Constitucionalidad no tardo en llegar a la Corte Suprema, así en el año 1935 el supremo tribunal nacional declaró la inconstitucionalidad del art. 91 de la Ley de Registro de Catamarca²⁸ y en el año 1938 hizo lo propio respecto al art. 289 de la Ley Orgánica de Tribunales de la Provincia de Mendoza²⁹.

Los fundamentos de ambos fallos versan en la delegación legislativa por parte de las provincias a la nación en la reglamentación de los derechos reales, art. 67 inc. 11 de la Constitución Nacional (actual art. 75 inc 12), resaltando el más alto tribunal que de existir la posibilidad de que las legislaturas provinciales sometan a su propia legislación el derecho de propiedad o algunos de sus aspectos, nos encontraríamos ante el inconveniente de que el derecho común deje de ser uniforme en todo el territorio nacional, con los efectos perjudiciales que ello provocaría.

Aun con la doctrina sentada por la Corte Suprema, los Registros provinciales siguieron funcionando conforme al alcance de las leyes por las que habían sido creados. Provocando esto, una gran preocupación a la doctrina nacional, que propuso incorporar a la legislación de fondo la publicidad registral de los derechos reales a través de la inscripción, manifestándose a través de diversos proyectos legislativos.³⁰

Sanción de la Ley 17.801

En el año 1968 con el dictado de la ley 17.711 se incorpora la publicidad registral al Código Civil Argentino, la cual ha de llevarse a cabo a través de la "... *inscripción de los*

²⁶ Villaro, Felipe P. *Elementos del Derecho Registral Inmobiliario*, 3ªed; pág. 21. La Plata. Scotti. 2003.

²⁷ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 36.

²⁸ CSJN "Jorba, Juan y otra c. Bambicha, Francisco y otro" JA, 52-359

²⁹ CSJN "Papa, José, administrador definitivo de la testamentaria Susso c. Sociedad Compagno Hnos.", LL, 9-528

³⁰ Ver el desarrollo de los distintos proyectos en Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 27 y ss. Villaro, Felipe P. *Elementos...* Op. Cit. pág 22 y ss. Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág.35.

respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicciones que corresponda”, art. 2.505 texto de la Ley 17.711.

El antecedente de este artículo lo encontramos en la Recomendación número 9ª aprobada por el Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil, con el siguiente texto “Mientras se realice la revisión general del código civil se sancione una ley que disponga agregar el artículo siguiente: <La tradición requerida para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgara perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos... y en todos los demás casos esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas....>”

Esta recomendación exigía la inscripción de los títulos para el perfeccionamiento de la tradición, como lo explica Moisset de Espanés “la inscripción formaba parte del modo y se convertía en una verdadera inscripción constitutiva”.³¹

Sin embargo este antecedente difiere de manera importante del texto del art. 2.505 del C. C. modificado por la ley 17.711, el mismo habla del perfeccionamiento de la adquisición, modificación o transmisión de los derechos reales, y no de la tradición como lo establecía la 9ª Recomendación³².

El artículo 2.505 del C. C. en su redacción actual expresa:

“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.”

Si bien este artículo ya no deja dudas de la incorporación de la publicidad registral para la oponibilidad de derechos reales a terceros, provocando también la “constitucionalización de los registros que venían operando en las diferentes jurisdicciones locales”³³, el texto del mismo presenta una contradicción entre su primera y segunda parte.

La necesidad de la inscripción para perfeccionamiento de la adquisición y transmisión (primera parte del artículo citado) de derechos reales podría interpretarse como un nuevo requisito para la constitución de dicho derecho; mientras que en su segunda parte limita el efecto de la falta de registración a la no oponibilidad frente a terceros.

³¹ Moisset de Espanés, Luis. Op. Cit. pág. 91.

³² Ibid. Pág. 91

³³ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 38.

La controversia quedó superada con el dictado de la Ley 17.801 que entro en vigencia de forma simultánea con las reformas del Código Civil de la ley 17.711 el 1 de julio de 1968, “La misma tenía el declarado propósito de complementar el referido precepto de nuestro Código Civil (art. 42 Ley 17.801)”³⁴. Ya en su artículo 2 claramente adhiere al sistema declarativo al establecer que la inscripción es a los fines de su oponibilidad a terceros³⁵ al expresar: “De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2.505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos:...”

Por lo tanto, con más fuerza desde la sanción de la ley 17.801, para la mayoría de la doctrina argentina y en idéntico sentido ha fallado la justicia nacional, la constitución de un derecho real sobre inmuebles se produce por el cumplimiento de las exigencias de título y modo, manteniéndose intacto el sistema establecido por Vélez Sarsfield en el texto original del código. La inscripción es incorporada por el art. 2.505 como un nuevo requisito, a los efectos de su oponibilidad a terceros interesados y, en consecuencia, con efectos meramente DECLARATIVOS. El Dr. Jorge H. Alterini lo explica de este modo “el perfeccionamiento a través de la inscripción registral es de la adquisición o transmisión; y tales adquisiciones y transmisiones no son factibles si no se conjugan ambas exigencias del título y el modo”³⁶. Vemos entonces que la tradición se mantiene como medio de constitución de derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico pero ya no como medio de publicidad de los mismos. Aunque no debemos olvidarnos de la importancia de la tradición los a los fines de la publicidad posesoria, cuyos efectos pueden llegar a desvirtuar eventualmente a la publicidad registral, cuando la publicidad posesoria (extrarregistral) sea temporalmente anterior y de buena fe³⁷.

En ocasión de celebrarse el 1º Congreso de Derecho Civil de la Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas de la UNLPam, el Dr. Alterini, arduo defensor de la importancia del mantenimiento de la tradición como forma de constitución de los derechos reales

³⁴ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 38.

³⁵ Zarich, María Fernanda. “Temas Registrales”, en: *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Direct. Armella, Cristina Noemí. t III, pág. 329. Buenos Aires. Ad-Hoc. 1998.

³⁶ Jorge H. Alterini, *Código Civil Anotado. Derechos Reales*. LLambias, J. J; Alterini, J. H. T IV-A, pág. 295. Buenos Aires. Abeledo Perrot. 1993.

³⁷ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 52

fundamentaba su postura expresando que los derechos reales generan una relación directa entre la persona y la cosa, y justamente es la tradición la única que puede generar esa relación, considerándola “la espectacular importancia en sentido positivo de la tradición”. Además el Dr. Alterini refiere a la importancia en sentido negativo de la tradición como modo de protección de las realidades posesorias, dado “que la tradición exige para poder configurarse que nadie posea el inmueble sobre el cual se va a adquirir la posesión y que nadie contradiga la adquisición posesoria”.³⁸

Los Terceros y La Buena Fe

Otra cuestión a analizar es la de los “terceros”, aquellos particulares a los que “no les será oponible la adquisición del derecho si el mismo no se encuentra registrado”, respecto a este punto encontramos diversas teorías que no desarrollare en este trabajo, refiriéndome solo a la más aceptada por la doctrina, para luego mencionar la opinión de algunos autores, que como consecuencia de la exigencia de registración que establece el art. 2.505 encuentran en la inscripción un efecto CONSTITUTIVO.

El art. 2 de la ley 17.801 hace referencia al art. 3.135 del C.C que lo hayamos en el título XIV del Código Civil “De La Hipoteca” y el mismo expresa “*La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto. Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada*”, y en igual sentido la Ley 17.801 en su art. 20 establece “*Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado...*”.

Del análisis de estos artículos surge que respecto de las partes, sus herederos, testigos y aquellos que han intervenido en el acto o en la formalización del documento, la

³⁸ 1º Congreso de Derecho Civil, Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas de la Universidad Nacional de La Pampa, 2005, Santa Rosa, La Pampa. Ponencia del Dr. Jorge H. Alterini: *Fortalezas y debilidades en el régimen jurídico inmobiliario Argentino*.

adquisición o modificación del derecho se encuentra perfeccionada, y les será plenamente oponible aun ante la falta de registración.

Respecto a aquellos terceros que no son parte, cabe distinguir entre dos categorías: el simple tercero, o “tercero desinteresado”³⁹ o “*penitus extranei*”, aquel que la inscripción no lo beneficia ni perjudica, porque no tiene ningún tipo de interés en la mutación jurídica que le da origen a la inscripción, “para ellos resulta indiferente la existencia o no de inscripción registral”⁴⁰.

Mientras que el tercero interesado resultara beneficiado o perjudicado por la registración, dado que posee un interés legítimo respecto de esa mutación real. Adrogué considera que este tercero para verse beneficiado por la inoponibilidad de la adquisición o transmisión de un inmueble, deberá haber obtenido emplazamiento registral de su título, además de ser de buena fe.

Sin embargo la doctrina mayoritaria no cree necesario el requisito de haber obtenido emplazamiento registral del título, basta entonces con ser un tercero interesado, titular de un interés protegido jurídicamente y de buena fe, para hallarse en “condiciones de repeler o resistir con éxito la natural oponibilidad absoluta que clásicamente se reconoce al derecho real”⁴¹.

En este sentido se aprobó la recomendación en la VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en La Plata en 1981, con el siguiente texto “Las mutaciones jurídico reales sobre inmuebles no inscriptas son inoponibles a terceros con interés legítimo que sean de buena fe, tengan o no emplazamiento registral”. Son considerados terceros interesados: los sucesores particulares, los titulares de otros derechos reales, la masa del concurso o la quiebra, acreedores privilegiados y quirografarios, y todo aquel titular de un derecho subjetivo.

Mencioné que hay autores que le otorgan a la inscripción registral el carácter de constitutiva del derecho real, para fundamentar su posición parten del presupuesto de que los derechos reales tiene efectos erga omnes, (en contraposición con los derechos

³⁹ Alterini, J. H. *Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil*. Citado por Cornejo, Américo A. Ibid. Pág. 39

⁴⁰ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 54.

⁴¹ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 29.

personales que se hacen valer frente a obligados determinados), son absolutos, oponibles a todo la comunidad con su sola constitución y sin excepciones, los que los lleva a decir que el requisito de la inscripción de la mutación real para su oponibilidad a terceros altera el efecto natural (erga omnes) de los derechos reales en el texto original del Código. Así, Villaro sostiene que si el art. 2.505 declara que un derecho real no inscripto no tiene efecto frente a terceros, ni puede ser opuesto a ellos, por lo tanto este pierde su efecto esencial de ser erga omnes. Continúa su exposición expresando que ni de los art. 2 y 20 de la Ley 17.801 ni del art. 2.505 del C. C. surge que deba hacerse una distinción de los terceros y no concibe la posibilidad de derechos reales con efectos erga omnes frente a ciertos particulares y privarlos de tal efecto frente a otros. El autor concluye su análisis del siguiente modo “para nosotros el derecho real solo queda perfectamente constituido con la integración de tres elementos: título, tradición y publicidad registral. Faltando alguno de ellos no hay derecho real: habrá un proyecto de derecho real, o un derecho real en potencia, un derecho real en camino de ser tal pero que aún no lo es”.⁴²

Por último la doctrina y la jurisprudencia destacan que el tercero interesado para poder resistir los efectos de la transmisión o adquisición de un derecho real cuyo título no ha sido inscripto deberá ser de buena fe.

La Buena Fe en sentido objetivo se presume siempre que no se haya tomado razón en el Registro de la situación jurídica que se le quiere oponer. En este sentido es suficiente con que el título que el tercero intenta resistir no se halle inscripto, sin importar si fehacientemente el interesado conocía la existencia de la mutación jurídico real, ya que “es irrelevante que el tercero conozca una realidad distinta de la que le informa o proporciona el registro...”⁴³

Mientras que la Buena Fe en sentido subjetivo implica el conocimiento acabado por parte del particular de la inexistencia de un título, contenedor del negocio jurídico causal de la mutación real. En este caso no interesa la registración del título, sino la sinceridad de que el tercero no conoce ni pudo conocer la realidad extrarregistral, aun obrando de forma

⁴² Villaro, Felipe P. *Elementos...* Op. Cit. pág. 28.

⁴³ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 40.

diligente y tomando los recaudos necesarios para poder conocer el negocio jurídico que efectivamente existe.

La doctrina mayoritaria interpreta que el criterio adoptado por nuestro ordenamiento positivo es el de Buena Fe Subjetiva, como consecuencia de la gran importancia que tiene la misma en todo el articulado del Código Civil, y en este aspecto los autores⁴⁴ hacen referencia a la nota del art. 3.136 del C. C.⁴⁵ como una regla moralizadora tendiente a sancionar la mala fe, y destacan, citando a al Dr. Alterini, que si bien no encontramos norma expresa en la ley 17.801 que adopte la concepción subjetiva de la buena fe del tercero, no debemos olvidarnos que dicho ordenamiento legal fue dictado con carácter complementario del Código Civil, tal como surge de su art. 42, por lo que “las directivas del codificador se prolongan más allá de la hipoteca y penetran en el ámbito de los otros derechos reales sobre inmuebles”.⁴⁶ Por lo tanto el tercero interesado deberá, además de poseer un interés legítimo, no tener conocimiento de la inexactitud registral, para que la falta de inscripción le sea inoponible.

Como conclusión de lo hasta aquí expuesto y antes de adentrarme en el análisis de la inscripción registral legislada en el art. 2 de la ley 17.801, resaltare algunos ítems:

- La inscripción como forma de publicidad registral tuvo recepción en nuestro ordenamiento jurídico a partir de la reforma del Código Civil por la Ley 17.711, con excepción del derecho real de hipotecas.
- La inscripción tiene carácter declarativo.
- En necesaria para que la adquisición o transmisión de derechos reales sea oponible a terceros.
- Estos terceros deberán ser interesados y de buena fe.
- La tradición junto al título continúan siendo los requisito para la constitución de derechos reales sobre inmuebles.

⁴⁴ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 348; Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 42; Mariani de Vidal, Mariana. *Curso...* Op. Cit. t 1 pág. 103; Zarich, María Fernanda. Op. Cit. pág. 339; Alterini, Jorge H. *Código Civil anotado*. Op. Cit. pág. 292; Moisset de Espanés, Luis. Op. Cit. pág. 92 y sigtes. EN SENTIDO CONTRARIO López de Zavalía, F. *Derechos Reales*. Buenos Aires. Zavalía, citado por Villaro, Felipe P. *Derecho...* Op. Cit. pág. 38.

⁴⁵ Nota de art. 3.136 del C. C. “sería un deshonor de la ley, que los jueces cerraran sus ojos ante una conducta fraudulenta y permitieran que ésta triunfara”

⁴⁶ Alterini, Jorge H. *Código...* Op. Cit. pág. 294.

-La tradición es remplazada por la inscripción registral en la función de publicidad de derechos reales sobre inmuebles, pero conservándola respecto a la publicidad posesoria.

La inscripción en nuestro ordenamiento positivo nacional y provincial

El art. 2 de la Ley 17.801 reza: *“De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2.505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos:*

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;*
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;*
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”.*

Debemos hacer una distinción del concepto de Inscripción del de Anotación.

Por inscripción se entiende la toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, previsional o condicional que se practica en el matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisivo o constitutivo), declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley; por ejemplo: la inscripción de un título, etc.; mientras que la anotación hace referencia a un asiento temporal que se practica con relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento, del que resulta que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulte de dicho documento. Por ejemplo: la toma de razón de una medida de no innovar, de un embargo, o de otra medida cautelar.

Esta distinción se encuentra mejor reflejada en el art. 2 de la Ley 483 de L. P.: “El Registro de la Propiedad **inscribirá** los documentos que instrumenten la constitución, transmisión, modificación, declaración o extinción de derechos reales, y **anotará** los que acrediten embargos ejecutivos o medidas cautelares.”

Tanto la ley nacional como la provincial hacen referencia a los “documentos” mientras que el art. 2.505 del C. C. expresa el término “títulos”, estos términos deben ser considerados de manera indistinta, ya que como explica el Dr. Alterini el título en sentido material (título suficiente para la constitución de un derecho real sobre inmuebles) siendo un acto jurídico, debe exteriorizarse en forma determinada para su ingreso al Registro, esa forma serán los documentos o instrumentos (título en sentido formal), y resalta este autor que cuando hablamos de documentos presuponemos la existencia de los títulos en sentido material que contienen.⁴⁷ En idéntico sentido Lloveras lo explica de este modo: “la palabra “título” debe ser entendida en este caso en su doble significado, a saber: primero, como acto jurídico causal con efectos traslativos o modificatorios del dominio o derecho real (compraventa, permuta, dación en pago, etc.); y segundo, como formalidad instrumental del acto, o sea, como el documento probatorio fehaciente que lo acredita, que es la escritura pública; ya que lo que se registra y publicita es tanto el acto como el documento portante que lo contiene⁴⁸.”

Documentos registrables:

1-“Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles”, estos son conforme al art. 2.503, el dominio, condominio, uso, usufructo, hipoteca, etc., (art. 2 inc. a) ley 17.801 y art. 2 ley 483 L. P. primera parte).

2-“Los que dispongan embargos inhibiciones y demás medidas cautelares”, art. 2 ley 17.801; este inciso es meramente enunciativo y en efecto se inscribirán las medidas de no innovar, anotación de litis, prohibición de contratar. Aunque el art. 2 de la ley 483 L. P. en sentido literal pareciera que limita la inscripción a los “embargos ejecutivos”, en la práctica también se inscriben embargos preventivos y demás medidas cautelares, al igual que inhibiciones, que tampoco se encuentran contempladas en este artículo, por tener su regulación específica a partir del art. 45 a 47, bajo el título “Anotaciones Personales”.

3-“Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”. En este inciso encontramos contempladas la inscripción de contratos de arrendamientos de inmuebles rurales

⁴⁷ Ibid. pág. 295.

⁴⁸ Lloveras Antonio R; Efectos Sustantivos de la inscripción Registral Perfeccionadora que establecen los art. 2.505 y 3.135 del C. Civil. MJ-DOC-2492-AR | MJD2492. 03-oct-2005. En www.microjuris.com

dispuesto por ley 13.246, la venta de inmuebles fraccionados en lotes conforme al art. 2 de la ley 14.005, la ley 19.724 de prehorizontalidad exige la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de afectación al régimen, asimismo la ley 21.499 de expropiaciones establece inscripción de la sentencia judicial que hace lugar a la expropiación o del decreto que aprueba el advenimiento, la ley 14.394 dispone que los efectos de la constitución del bien de familia se produce desde la inscripción en el registro inmobiliario correspondiente, entre otras leyes que encontramos en nuestro ordenamiento jurídico. La ley 483 de L. P. No contempla un inciso similar al inc. c) del art. 2 de la ley 17.801, pero no significa que estas inscripciones no se realicen en nuestro registro, dado que las mismas son dispuestas por leyes del Congreso de la Nación con aplicación en todo el territorio nacional.

Requisitos de los Documentos

Los documentos que se presenten al registro para ser inscriptos o anotados deberán cumplir con ciertos recaudos que establece la ley 17.801 en su art. 3, y en igual redacción la ley provincial 483 también en su tercer artículo, los cuales son:

a) "Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;"

Es el ordenamiento jurídico el que establece que tipo de documento corresponde de acuerdo al contenido del mismo, puesto que la medidas cautelares estarán documentadas en oficios judiciales, una transferencia de dominio por compraventa constara en una escritura pública, mientras que si se realiza por causa de una disolución de sociedad conyugal la misma ingresara al registro contenida en una sentencia judicial o en un convenio de liquidación de la sociedad conyugal homologado, a su vez, ante el advenimiento en un juicio de expropiación la transferencia de dominio se inscribirá mediante un decreto.

b) "Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;"

Las formalidades de las escrituras públicas se encuentran plasmadas en nuestro Código Civil, art. 997 y concordantes, así como también en las reglamentaciones locales referentes a la actividad notarial correspondiente a cada jurisdicción, en nuestra provincia la ley 49, Orgánica del Notariado, y deberán observarse los procedimientos de legalizaciones en su caso. Las formalidades de las resoluciones judiciales se encuentran previstas en los códigos de procedimientos locales, sin olvidarnos de las exigencias de la Ley 22.172 respecto de documentos provenientes de extraña jurisdicción.

c) "Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable."

Desde un punto de vista material el documento es auténtico cuando el autor indicado en el documento coincide con su autor real y desde un punto de vista formal la identidad entre el autor real y el autor indicado resulta del documento mismo⁴⁹.

Los documentos deben bastarse a sí mismos en el sentido de contener en forma suficiente todos los elementos configurativos de la situación jurídica que recogen, si esto no sucediera se podrá recurrir a documentos complementarios que proporcionen los elementos del "contenido" registrable, aquellos datos que la ley establece que serán objeto de la inscripción y que los encontramos en el art. 12 y art. 32 ley 17.801 y en el art. 9 y art. 47, ley 483 L. P.

La inmediatez del título implica que el mismo contenga la relación jurídica causal de la mutación real objeto de la inscripción, por lo tanto, el documento a inscribir deberá contener según el caso, el contrato de compraventa, de usufructo, de hipoteca, etc.

No hay que olvidar que aparte del cumplimiento de estos requisitos sustanciales exigidos por ambas leyes, los documentos que ingresen al registro deberán respetar ciertas formalidades específicas según el documento del que se trate y el objeto de su inscripción. Estos recaudos formales se encuentran reglamentados en las leyes Provinciales que organizan su procedimiento registral inmobiliario así como también en reglamentos internos de organización de cada Registro. En nuestro ordenamiento

⁴⁹ Villaro, Felipe P. *Derecho....* Op. Cit. pág 84.

provincial los podemos hallar en las Disposiciones Técnicas Registrales dictadas por el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de La Pampa, en virtud de la facultad que le otorga la ley 483 L. P. *“El Director General.... Resolverá las cuestiones que se promuevan por la aplicación o interpretación de las normas legales y reglamentarias, a las que debe ajustarse el organismo y adoptará las disposiciones no previstas en la presente, para su mejor funcionamiento...”* art. 65. Me extenderé sobre estas formalidades al tratar el Principio de Rogación.

“Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscritos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.”

En este párrafo la ley contempla la inscripción de instrumentos privados exigidos por leyes nacionales, los que deberán contener certificada ante “escribano público, juez de paz o funcionario competente” las firmas de las partes actuantes en el acto jurídico. La certificación otorgará fecha cierta al documento y dará autenticidad a las firmas, no así a su contenido. Los autores refieren como supuesto contemplados en esta previsión de la ley 17.801 la venta de inmuebles por lotes, puesto que la Ley 14.005 en su art. 4 dispone *“que celebrado el contrato y dentro de los 30 días de su fecha, el vendedor deberá proceder a la anotación provisoria del instrumento que entregue al comprador, en el Registro de la Propiedad Inmueble”*, esta inscripción le otorgará preferencia al comprador sobre cualquier acreedor al momento de efectuarse la escrituración, (art. 6).

Por su parte la Ley 19.724 que establece el régimen de Prehorizontalidad en su art. 12 reza *“el propietario debe registrar el contrato celebrado con los adquirientes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado. El adquiriente puede en cualquier tiempo, registrar el contrato”*. El cumplimiento de la registración del respectivo contrato interesa principalmente al adquiriente, quien gozará desde el momento de la inscripción del boleto del efecto de oponibilidad de su derecho frente a terceros, aun contra aquellos que hubieran obtenido la posesión en virtud de un contrato no registrado. Por su parte la Ley 13.246 de arrendamientos y aparcerías rurales dispone la inscripción del contrato, previa certificación de su firma, en los registros inmobiliarios correspondientes.

La Ley 483 no contempla este supuesto dentro del art. 3, pero como dejó expresado en relación al art. 2 inc. 3), estas leyes emanan del Congreso de la Nación en virtud del art. 75 inc. 12) de la Constitución Nacional, para su regular cumplimiento en todo el territorio del país, por lo que no cabría pensar en que el Registro de la Provincia de La Pampa negase la posibilidad de la inscripción de estos documentos privados en contraposición de una ley de mayor jerarquía.

Vale agregar que algunas leyes Provinciales que Organizan sus Registro de Propiedad Inmueble, han preferido expresar en las mismas una nómina de documentos no registrales, como en el caso del Registro de Santa Fe, o el de Capital Federal por ejemplo.

Plazos para la Inscripción

Existe un plazo de presentación para la inscripción pero solo para los documentos notariales.

El art. 5 de la ley 17.801 en su versión original establecía: *“Las escrituras públicas, con excepción de las hipotecas, que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se consideraran registradas a la fecha de su instrumentación”*.

La excepción efectuada a las hipotecas estaba dada como consecuencia de que el plazo para la inscripción de los documentos referidos a las misma había sido establecido en el Código Civil en su art. 3.137 de esta manera *“El registro debe hacerse a los seis días siguientes al otorgamiento de la escritura hipotecaria, para que la hipoteca tenga efectos frente a tercero. Si el oficio de hipotecas estuviera a más de dos leguas distante de la escribanía en que se hubiese otorgado la escritura pública hipotecaria, habrá para la toma de razón un día más por cada dos leguas”*.

Pero en el año 1973 se dicta el decreto-ley 20.089 modificatorio del Código Civil y de la Ley 17.801 con la finalidad de unificar los plazos para la inscripción de escrituras notariales, sustituyendo en su art. 1 el texto del art. 3.137 del C. C. por el siguiente *“El registro debe hacerse dentro del término establecido en la ley nacional de registros de la propiedad”* y el art. 3.149 de este modo *“La hipoteca registrada tendrá efecto contra terceros desde el día del otorgamiento de la obligación hipotecaria, si el ingreso para su*

registro se hubiese producido dentro del término previsto en el artículo 3137". Y como consecuencia lógica del decreto-ley 20.089, el art. 5 de la ley 17.801 queda redactado de esta manera: *"Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación"*. Como vemos en nuestros días el plazo de inscripción de documentos notariales es el mismo aun en aquellos que refieren a derecho de hipoteca.

Por su parte la Ley 483 L.P. contempla el mismo efecto, ya que si bien, hace mención al plazo establecido en el art. 3.137 C.C., considerando la reforma de este por el decreto-ley 20.089, el art. 5 de la ley provincial queda en total armonía con el régimen de la Ley 17.801. *"La inscripción de instrumentos públicos tendrá efecto retroactivo a la fecha de su autorización, siempre que la registración se solicite dentro de los cuarenta y cinco (45) días de autorizados o del plazo establecido en el artículo 3137 del Código Civil cuando se trate de escrituras de hipoteca"*.

Como vemos el ingreso al registro de la escritura notarial dentro del plazo establecido por la ley, 45 días desde su otorgamiento, producirá efecto retroactivo, y por ende su oponibilidad a terceros, desde el día de su instrumentación. Por este artículo se otorgará prioridad en el orden de inscripción al documento notarial que ingrese al registro cumpliendo la condición del plazo previsto en el art. 5 de ambas leyes, sobre otro de ingreso anterior, pero con fecha de instrumentación posterior; este efecto es lo que se llama reserva de prioridad indirecta, pero para entender su operatividad debemos analizarla en conjunción con los art. 23 a 25 de la Ley 17.801, o en su caso con los art. 35 a 37 de la ley 483 L. P. Si bien estos artículos hacen referencia a uno de los modos de publicidad registral: los Certificados Registrales, haré aquí una breve mención, necesaria para el entendimiento de los efectos que estos producen en cuanto a los plazos de la inscripción y su efecto retroactivo.

El certificado es el único documento válido para acreditar la *"plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y la libertad de disposición"* (art. 22, ley 17.801) y necesario para la autorización de documentos de transmisión, constitución, modificación de derechos reales sobre inmuebles, así el art. 23 de la ley 17.801 expresa *"Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista ...*

certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes...”, la expedición de dicho certificado produce el efecto de reserva de prioridad indirecta o “bloqueo registral” (según la denominación que escoja cada autor), a través de la anotación preventiva en el folio del inmueble que será objeto de mutación registral, a favor de quien lo requiera, por el plazo que la ley establece y en cumplimiento de ciertas condiciones. La reserva de prioridad indirecta garantiza la inmutabilidad de la situación jurídica registral del inmueble desde la cero horas del día en que se solicitó el certificado hasta la correspondiente inscripción en el registro, siempre y cuando la instrumentación de la escritura se realice dentro de los plazos de vigencia del certificado, los cuales son 15, 25 o 30 días, si el documento ha sido autorizado en el lugar de asiento del registro, fuera del lugar pero dentro de la provincia, o fuera de la provincia respectivamente, y si el ingreso de la escritura al registro se realiza dentro de los 45 días desde su instrumentación. En efecto, el art. 25 de la ley 17.801 expresa “Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el artículo 5, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado....”

Por lo tanto, del análisis de estos artículos surgen dos requisitos para que opere el efecto retroactivo de la inscripción al momento del otorgamiento de la escritura que anuncian los art. 5 de ambas leyes, en primer lugar, que la misma se haya autorizado dentro del plazo de vigencia del certificado registral, y en segundo lugar, que tenga ingreso al registro para su inscripción dentro de los 45 días de su instrumentación. De este modo podemos decir que el documento sujeto a inscripción no retrotrae su preferencia al día de su otorgamiento, sino al momento en que se produjo el bloqueo registral, día en que se solicitó el certificado.

En consecuencia, ante la autorización de una escritura notarial sin la obtención previa del certificado, o en plazo de vigencia vencido del mismo, la inscripción tendrá efectos desde el momento de su ingreso al registro, sin interesar si el mismo ocurrió dentro de los 45 días contados desde su otorgamiento, y sin ninguna reserva de prioridad; por supuesto que tampoco se beneficiará con la reserva de prioridad la escritura instrumentada durante el plazo de vigencia del certificado pero luego de transcurridos los 45 días desde

su instrumentación. Por último, vale mencionar que todos los plazos mencionados en los artículos explicados se cuentan en días corridos.

Anotaciones Personales

Además de las inscripciones vistas hasta el momento, los Registros de la Propiedad Inmueble también realizan anotaciones personales, tienen en mira al sujeto con relación a sus bienes y a la posibilidad de disponer de los mismos.

El art. 30 de la Ley 17.801 y el art. 45 de la Ley 483 L. P. en idéntico sentido expresan: *“El registro tendrá secciones donde se anotarán:*

a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes;”

La Inhibición es una medida cautelar, por la que una persona se encuentra imposibilitada de disponer de sus bienes. Es dictada en el curso de un proceso judicial, con el objetivo de asegurar con los bienes del inhibido el pago de la deuda que resulte del proceso, y corresponderá cuando no se conozcan bienes susceptibles de embargo de titularidad del deudor o cuando los mismos fueran insuficientes para el pago de la deuda.

En la Provincia de la Pampa las inhibiciones se registran en FOLIOS PERSONALES, ordenados alfabéticamente, pero cuando la persona inhibida poseyera bienes registrados a su nombre, se relacionara la medida con el folio del respectivo inmueble, conforme lo establece el art. 46 ley 483 L. P.

Por ser una medida cautelar, la de inhibición ingresara al registro mediante un oficio judicial, y surtirá efectos desde el momento de su anotación en el mismo, respecto de los bienes registrables (Art. 220 C. P. C. C. L. P.).

Nuestro ordenamiento provincial en su art. 47 exige que el oficio judicial exprese los datos que señala el Código de Procedimientos; Conforme al art. 220 del mismo, estos son: nombre, apellido y domicilio del deudor, *“asi como todo otro dato que pueda individualizar al individuo, sin perjuicio de los demás requisitos que impongan las leyes”*. A su vez, por D. T. R. 01/2010, dictada por el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa, en virtud de las facultades de adoptar medidas para un mejor funcionamiento del organismo que le otorga la ley 483 L. P; se establecieron una serie de requisitos que deben observar los oficios y testimonio

judiciales para la registración de inhibiciones: deberán contar con la firma del Juez o Secretario o Agente autorizante, y llevar el sello de Juzgado en cada una de sus hojas (art. 2). Asimismo deberán consignar la carátula y número de expediente, juzgado que lo dispone, secretaria, fuero, jurisdicción y copia del auto que ordena la medida (art. 3) y el monto en caso de corresponder. Respecto a los datos personales, la D. T. R. exige que los nombres y apellidos sean redactados en forma completa, con especificación del tipo de documento, número de cuit/cuil/cdi y domicilio (art. 4). También prevé la posibilidad del levantamiento de la inhibición al solo efecto de escriturar y establece los requisitos para la reinscripción de la medida, consignando el Tomo, Folio y Año de la registración original en el organismo (art. 7) en un plazo no mayor de 30 días para su caducidad. El oficio deberá ser presentado en triplicado.

Es de total importancia la correcta individualización del sujeto inhibido, dadas las situaciones gravosas en que se podrían encontrar personas que poseen el mismo nombre y apellido, los llamados homónimos, por ello, tanto la ley nacional como provincial insisten en la constancia del número de documento de la persona afectada por la medida, y, a falta de este, la inhibición solo tendrá una registración provisional, por el plazo de 180 días, en los cuales el interesado podrá proporcionar el número del documento al registro, o acreditar, mediante resolución judicial que no ha sido posible obtener el número de documento identificatorio, no obstante las consultas hechas a los organismos competentes, art. 32 ley 17.801 y art. 47 ley 483 L.P.

Distintas opiniones doctrinarias se han plasmado en torno a la validez de las INHIBICIONES VOLUNTARIAS y los efectos de su registración en la sección de anotaciones personales de los Registro Inmobiliarios.

La Inhibición Voluntaria es una declaración de voluntad unilateral, por parte de un deudor, mediante la cual limita la disponibilidad de sus bienes registrables, en garantía del cumplimiento de una obligación contraída.

Quienes niegan la validez de la Inhibiciones Voluntarias fundamentan su posición en los art. 2.612⁵⁰ y art. 1.364⁵¹ ambos del Código Civil. Concluyen que este tipo de inhibición

⁵⁰ Art. 2.612 C. C. *“El propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo, y si lo hiciere la enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto puede constituir contra él.”*

no sería más que una cláusula de no enajenar a persona alguna, y por estar expresamente prohibida por el ordenamiento legal no tiene validez y su registración no impediría la disposición de sus bienes a la persona inhibida voluntariamente.

En contraposición se propicia que las inhibiciones voluntarias no contradicen los artículos citados del Código Civil, ya que, si bien no impide la disposición de los bienes, cumple la finalidad de anoticiar a quien los adquiera, que los mismos se encuentran garantizando una deuda.

Si bien existen antecedentes jurisprudenciales admitiendo⁵² la registración de inhibiciones voluntarias, la tendencia moderna de las leyes que organizan los registros inmobiliarios es descartar la posibilidad de inscripción de las mismas, como es el caso de nuestra provincia, donde si bien la ley 483 del Registro de La Propiedad Inmueble de La Pampa no posee norma expresa al respecto, la inscripción de inhibiciones voluntarias no se practican.

Además de la anotación de inhibiciones prescripta por el inciso a) de los art. 30 de la ley 17.801 y 45 de la ley 483 L. P. el inciso b) contempla la anotación en forma genérica de medidas de carácter personal, con el siguiente texto: *“Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles”*.

En este inciso los autores incluyen las resoluciones judiciales dictadas en miras de proteger el patrimonio de incapaces, inhabilitados, penados interdictos o el resguardo del patrimonio de los concursados en beneficio de los acreedores, tal como lo explica el Dr. L. Andorno, “cabe concluir que tal forma genérica consignada por el legislador al redactar el inc. b) del art. 30 de la ley 17.801 permitirá al intérprete declarar comprendido en tal dispositivo cualquier supuesto de anotación personal que, previsto por las leyes nacionales o provinciales, puede incidir sobre la *disponibilidad jurídica* de los inmuebles”⁵³.

No existe en la ley 483 una norma que establezca cuales serán las anotaciones que prevé este inciso, como sí lo hace el decreto-ley 2080 para la Capital Federal.

⁵¹ Art. 1.364 C. C. *“Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; mas no a una persona determinada.”*

⁵² “Marechal, Ezio Domingo v. Prov. de Buenos Aires” Corte Suprema de Buenos Aires. 2/6/59, comentado en Zarich, María F. Op. Cit. pág. 402.

⁵³ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 495.

Inscripción de Declaratoria de Herederos y Cesión de Derechos Hereditarios

Resta analizar aquí la inscripción de Cesión de Derechos Hereditarios y las Declaratorias de Herederos. Aunque Villaro sostiene respecto a la segunda, que no es compatible con la anotación del art. 30 de la ley 17.801, “desde que no incide sobre el estado ni sobre la disponibilidad jurídica de los inmuebles. Ella es en realidad la registración de un derecho personal y solo puede concebirse como una registración personal”.⁵⁴

La Cesión de Derechos Hereditarios es un “contrato en virtud del cual un heredero transfiere todos los derechos y obligaciones patrimoniales (o una parte alícuota de ellos) que le corresponden en una sucesión”⁵⁵ y conforme al art. 1.184 del C. C. la cesión de derechos hereditarios debe realizarse por escritura pública y desde su otorgamiento cumple pleno efecto entre las partes.

La controversia se suscita respecto a la necesidad o no de la registración del contrato para surtir efecto frente a terceros y en su caso en que registro debe practicarse. Dado que la cesión implica una universalidad de derechos y obligaciones, y como refiere Zannoni, si se inscribe este contrato en los registros inmobiliarios se diversifica la publicidad en razón de los bienes singulares que componen la herencia, contrariando el principio de universalidad.⁵⁶

La discrepancia quedó plasmada en las XII Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas de San Carlos de Bariloche en el año 1989, produciéndose dos despachos sobre esta cuestión: El despacho A, suscripto por Alterini, Papaño, García Coni, Falbo, entre otros, establece la necesidad de que la cesión de derechos hereditarios se inscriba en el Registro para sea oponible a terceros interesados de buena fe. Mientras que Andorno, Vinassa y Kemelmajer, suscribieron el despacho B con el siguiente texto “La cesión de derechos hereditarios produce efecto frente a terceros desde la agregación del testimonio de la escritura al juicio sucesorio, sin perjuicio de su complementación con una anotación personal en el registro”⁵⁷.

⁵⁴ Villaro, Felipe P. Elementos... Op. Cit. pág. 173.

⁵⁵ Borda, G. A. *Tratado de Derecho Civil. Sucesiones*. Abeledo-Perrot. 1987, citado por Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 178.

⁵⁶ Zannoni, E. A. Cesión de derechos hereditarios. Rev. Not. N°811, citado por Ibid. pág. 183.

⁵⁷ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 511 y sigts.

En cuanto a nuestro ordenamiento provincial, la ley 483 L. P. no prevé expresamente la inscripción de cesión de derechos hereditarios, pero la D. T. R. 06/2010 que regula lo pertinente a la anotación de declaratoria de herederos y testamentos en su art. 2 expresa: *“Si existiera Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios deberá ser inscripta simultáneamente con la Declaratoria de Herederos y/o Testamentos, transcribiéndose las partes pertinentes de la misma”*. En rigor de verdad en nuestro registro provincial la procedencia de la inscripción de una cesión de derechos hereditarios se realizará siempre y cuando se haya efectuado en un proceso sucesorio y se refiera a uno o más bienes determinados.

En cuanto a la inscripción Declaratoria de Herederos son numerosos los argumentos en cuanto a la innecesaridad de la inscripción de la misma en los registro inmobiliarios, enunciare alguno de ellos: la declaratoria es el reconocimiento judicial de la calidad de heredero, que le permitirá ejercer los derechos hereditarios, pero no transmite, ni declara derechos reales sobre inmuebles, pues el heredero adquiere todos sus derechos desde la muerte del causante; ni el art 2.505 del C. C. ni la ley 17.801 hacen referencia a la inscripción de la declaratoria para hacer oponible su derecho frente a terceros, apuntando la doctrina que el art 2.505 del C. C. no es aplicable a las transmisiones de inmuebles *mortis causa*, limitando la finalidad de la inscripción de la declaratoria al cumplimiento del tracto sucesivo para una posterior transmisión, o través del procedimiento de tracto abreviado.

Sin embargo la mayoría de los Códigos de Procedimientos locales, entre ellos el nuestro, prevén la inscripción de la declaratoria de herederos en los registros inmobiliarios, planteándose el interrogante del efecto que acarrea dicha registración, ya que, podría considerarse la constitución de un condominio conformado por los herederos declarados, desde el momento de la inscripción de la declaratoria, o bien, el mantenimiento de la comunidad hereditaria hasta una posterior partición. En oportunidad de las XII Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en 1989, se suscribió un despacho sobre esta cuestión, consignando “En las jurisdicciones donde se admite la registración de las

declaratorias de herederos, esta no produce, por regla, la extinción de la comunidad hereditaria, la que subsiste hasta la partición”⁵⁸.

En sentido acorde a este despacho parece orientarse el Código Procesal Civil y Comercial de la Pampa, por cuanto, luego de facultar a los herederos, en su art. 701, a solicitar la inscripción de la declaratoria de herederos o el testamento, establece expresamente que *“La inscripción de la declaratoria de herederos solo importará la exteriorización de la indivisión hereditaria, salvo que se solicitaría expresamente la adjudicación en condominio, indicando que cuota parte de los bienes corresponde al sucesor”* art. 702 C. P. C. C. L. P. Es claro el texto en cuanto al alcance que debe darse a la inscripción de la declaratoria de herederos: “la exteriorización de la comunidad hereditaria”, y si, en caso, se quisiera constituir un condominio sobre un bien determinado del acervo sucesorio, deberá solicitarse la inscripción de la declaratoria acompañada de la resolución judicial que adjudica los porcentajes correspondientes a cada heredero sobre ese inmueble o, en su caso, el acuerdo de adjudicación privado judicialmente homologado.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa no procede a la inscripción de la declaratoria como modo de exteriorizar la comunidad hereditaria, sino que, tiene lugar solamente como constitución de condominio sobre uno o más bienes determinados. La inscripción de la declaratoria es ordenada por resolución judicial, e ingresa al registro a través de un oficio, pero estableciéndose en modo expreso en que porcentaje de titularidad del inmueble corresponde a cada heredero adjudicatario por sucesión.

La D. T. R. 06/2010 referida a la registración de Declaratoria de Herederos y Testamentos establece que estas deberán ajustarse a los requisitos previstos en la D. T. R. 03/2007, esta última ha venido a reglamentar el modo en que se lleva a cabo la inscripción de títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble, aprobando los formularios “S - Solicitud de Registración” que deberán acompañarse al efecto, estableciendo los requisitos mínimos que estos deben contener. De esta última normativa surge que, la determinación en forma expresa del porcentaje de titularidad del derecho que corresponde a cada adjudicatario es uno de esos requisitos, por lo tanto, el cumplimiento

⁵⁸ Ibid. Pág. 515.

de dicha exigencia imposibilita la mera inscripción de la declaratoria de herederos sin la constitución de un condominio.

Asimismo, en caso de realizarse la enajenación del inmueble objeto del acervo hereditario, se procederá a la registración mediante el procedimiento de tracto abreviado, previsto en el art. 16 de la ley 17.801, por lo que, el escribano autorizante de la escritura traslativa de dominio deberá consignar los antecedentes de dominio: la titularidad en nombre del causante, la transcripción del auto de declaratoria de herederos o aprobación de testamento y del auto que ordena la inscripción de la misma(D.T.R 06/2010). En este caso no existe una inscripción propiamente dicha de la Declaratoria, sino su relación en la escritura a los fines del tracto.

PRINCIPIO DE ROGACION

Por el principio de rogación decimos que el registro no obra de oficio, sino a instancia o solicitud de parte, y en consecuencia, toda modificación de una situación registral debe ser peticionada (instada) por una persona, que estará legitimada al efecto y se materializara a través del asiento en el libro diario del registro con el ingreso del documento al mismo.

Es un principio de naturaleza procedimental o adjetivo, por eso veremos que en la ley 17.801 se lo regula solo en lo esencial, dejando a las reglamentaciones locales la facultad de establecer el modo en que se llevara a cabo la petición, requisitos, copias, etc; ante el registro.

La Rogación en el ordenamiento positivo nacional y provincial

La ley 17.801 adopta este principio en su art. 6, expresando: *“La situación registral sólo variará a petición de:*

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante 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.”

La primera parte del artículo deja ver el carácter potestativo y no obligatorio que posee la registración en nuestro ordenamiento jurídico, porque, como lo explica Coghlan, en principio las inscripciones de títulos se llevan a cabo en atención a los intereses privados o particulares que se buscan resguardar⁵⁹.

El inciso a) hace referencia al notario cuando el documento a registrar sea una escritura pública, o si se trata de un documento judicial, la petición emanará de un Juez o Secretario.

El inciso b) contempla la posibilidad de rogar la mutación registral a toda persona que se encontrara en situación de asegurar un derecho a través de la registración de un

⁵⁹ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 106.

documento. Procedería en este caso la solicitud de las partes intervinientes en el acto jurídico, pero también otros interesados, como por ejemplo, los fiadores, acreedores, de las partes, a quienes les interesa resguardar el patrimonio de su deudor.

El último párrafo del art. 6 de la ley 17.801 prevé que los Registros provinciales se aparten de los supuestos contemplados en el mismo y establezcan por medio de sus legislaciones quienes serán los legitimados para instar la actuación del registro. Esta facultad se materializa en la ley 483 L. P; por cuanto en su art. 6 limita la rogación a dos supuestos, con el siguiente texto *“La situación registral sólo variará por disposición judicial o a petición del autorizante del documento que se pretenda inscribir o anotar.”* Andorno ve con buenos ojos esta limitación de los legitimados para rogar la actuación del registro, que se plasma en casi todos los ordenamientos provinciales de nuestro país, comentando que parece justo encomendar la realización de las importantes tareas de registración a determinados funcionarios capacitados al efecto, considerando los intereses que se hayan comprometidos en la registración⁶⁰.

Sin embargo la D. T. R. 03/2007 del Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia, sobre Registración de Títulos, contempla la posibilidad de la solicitud de inscripción por parte de los sujetos contemplados en el art. 6 inc. b) de la ley 17.801, a condición de cumplir ciertos extremos, como por ejemplo, fijar domicilio en la ciudad y autenticar su firma ante escribano, si la solicitud es realizada por los otorgantes del documento; o si se tratare de personas distintas de los otorgantes, deberán, justificar su interés en el registro del documento, además de cumplir con los requisitos expresados para los otorgantes. Si la inscripción del documento fuera ordenada por resolución judicial, la solicitud de registración la llevará a cabo un letrado o procurador, que deberá estar expresamente autorizado por el juez de la causa para petitionar el registro que se pretende.

Además la D. T. R. 03/2007 expresa que cuando se tratare de documentos formados fuera de la provincia se observara lo dispuesto por el art. 7 de la ley 483 de L. P. este artículo prescribe que *“Los documentos a registrar deberán ser presentados, ante el Registro de la Propiedad, por abogado o procurador con matrícula local, o escribano de Registro de la*

⁶⁰ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 155 y sigts. En igual sentido Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 107.

Provincia”, este artículo presenta un mecanismo de defensa de la competencia provincial para actuar ante el Registro de la Propiedad Inmueble de La Pampa.

Forma de la Rogación

Siendo este principio de naturaleza procesal la ley 17.801 dispone en su art. 7 que *“la petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local”*.

Como surge de este artículo la petición de inscripción se realiza por escrito, “será redactada”, lo que significa que no basta con la sola presentación del documento que se pretende registrar ante el organismo, el mandato de la ley es que la rogación proceda de forma expresa y acompañada del documento sujeto a inscripción.

Por su parte el art. 8 de la ley 483 L. P. expresa *“La petición será redactada en la forma que determine la Dirección General, firmada y sellada por quien corresponda, según el artículo anterior. Estas solicitudes quedarán archivadas en sus originales o por medios de reproducción que aseguren su conservación y calidad de indelebles”* y el art. 13 de la misma ley dispone *“Las registraciones se practicarán de conformidad con las disposiciones que establezca la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble”*.

Conforme a este último artículo y en virtud de las facultades que le brinda la ley 483 L. P. (art. 58 y ss), el Director General del Registro de la Propiedad reglamenta las formas de inscripción y anotación de documentos a través de Disposiciones Técnico Registrales.

Hasta el año 2007 la rogación de registración de títulos de adquisición, constitución, modificación y transmisión de derechos reales sobre inmuebles se llevaba a cabo acompañando al testimonio de la escritura pública u oficio judicial una minuta del mismo, esto es, una redacción conceptual y a modo de síntesis del negocio jurídico causal de la mutación registral que constaba en el documento. En la minuta debían constar todos los datos a que hace referencia el art. 9 de la ley. 483 L. P. y debían redactarse en dos copias, una de ellas era archivada por el registro en virtud de la toma de razón de la inscripción (*“estas solicitudes quedaran archivadas en la forma...”art. 8*) y otra copia era remitida⁶¹ a

⁶¹ Ley 935 L. P. Artículo 51.- *“Las constancias catastrales serán permanentemente actualizadas. A tal efecto, se tomará razón de:d) los duplicados de minutas de dominio y oficios judiciales y las constancias*

la Dirección General de Catastro, dado que en nuestra Provincia este organismo actúa en forma coordinada con el R. P. I; en cuanto tiene a su cargo el *“catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliaria catastral”* (art. 1 ley 935).

En el mes de junio de 2007, con el objeto de *“mejorar y facilitar el trámite de las solicitudes de registraciones, conforme las exigencias del servicio”*, y para *“mayor seguridad y celeridad de las transmisiones (considerandos), entra en vigencia la D.T.R. 03/2007, aprobando los formularios “S- Solicitud de Registración” de Títulos, estableciendo los datos mínimos que deberán contener los mismos, conforme a lo previsto en los art. 8 y 9 de la ley. 483 L. P.*

Por medio de estos formularios se viene a suplantarse la utilización de las minutas, y la forma de la rogación es llevada a cabo desde entonces con la presentación del documento registrable (testimonio de escritura notarial u oficio judicial) y el respectivo formulario, subsistiendo la exigibilidad de dos ejemplares para la remisión de uno de ellos a la Dirección General de Catastro.

La D.T.R. 03/2007 detalla de modo exhaustivo como deben plasmarse en el formulario los datos requeridos en el art. 9 de la ley. 483, (art. 1), estos son: *“a) especie del o de los derechos; b) titulares de los derechos registrados y a registrar, con los datos de filiación o identificatorios que surjan del título respectivo. Para las sociedades u otras personas jurídicas, se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad, domicilio y su inscripción en los organismos que ordenen las normas; c) ubicación y descripción del inmueble objeto de la inscripción o anotación, con sus medidas perimetrales, superficie, designación de las parcelas linderas y cuantas especificaciones resulten conducentes a su completa individualización; d) nomenclatura catastral del inmueble y, en su caso, constancia de protocolización en el Registro del plano de mensura aprobado por la autoridad catastral; e) número de PARTIDA asignado al bien para el pago del Impuesto Inmobiliario; f) proporción de los derechos que a cada parte corresponda, salvo el caso de cesión de derechos hereditarios instrumentada con anterioridad a la declaratoria de herederos; g) número de Matrícula asignado por la repartición al inmueble, y demás*

dominiales de: anotaciones marginales rectificatorias, Reglamentos de Copropiedad y Administración y de toda otra modificación, constitución o extinción de derechos sobre la propiedad inmueble que la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble remitirá a la Dirección General de Catastro dentro de las veinticuatro (24) horas de su inscripción...”

referencias a los antecedentes dominiales, hipotecarios y otros derechos reales; h) monto de la operación, forma de pago, plazos, condiciones y sus particularidades; i) número y fecha de las certificaciones; j) lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante; k) la naturaleza de los actos, la carátula y número de los expedientes, juzgado y secretaría, y monto del capital, intereses y costas según corresponda, en los oficios judiciales”.

Por último en su art. 2 establece que deberán ser confeccionados en forma mecanografiada, debiendo salvarse de puño y letra del solicitando las enmendaduras.

Registración de Medias Cautelares

La rogación para la registración de medidas cautelares, prevista en el art. 2 de la ley 483 L. P. que expresa *“El Registro de la Propiedad anotará los que acrediten embargos ejecutivos o medidas cautelares”* se realiza mediante oficio judicial, constando en ese documento, tanto la medida decretada como la orden de su registración por un Juez competente.

Las medidas cautelares sujetas a registración pueden consistir en: embargos (preventivos, ejecutivos); anotación de litis, inhibición general de bienes, prohibición de contratar, prohibición de innovar, y la medida cautelar genérica, todas ellas previstas en el art. 203 y concordantes del C. P. C. C de La Pampa.

Los requisitos de forma para las solicitudes de anotación de las medidas enunciadas han sido reglamentadas por D. T. R. 02/2010, excepto las Inhibiciones Generales para Disponer o Gravar Bienes, que poseen una regulación particular por D. T. R. 01/2010, a la cual me referiré al tratar las anotaciones personales.

La D. T. R. 02/2010 expresa que las solicitudes deberán ser presentadas mediante oficio o testimonio, por duplicado y con firmas y sellos originales (art. 1); Deberán estar firmadas por Juez o Secretario, constando el sello del Juzgado en todas sus copias; en caso de solicitudes de extraña jurisdicción deberá observarse el cumplimiento de la ley 22.172 (art.2).

Deberá consignarse la medida cautelar que se ordena inscribir, carátula y número de expediente, juzgado interviniente, fuero, secretaria y jurisdicción. Además se deberá transcribir la parte pertinente de la resolución judicial que dispone la medida, monto por

el que la medida se entabla, inscripción de dominio, superficie, nomenclatura catastral y titularidad de dominio y porcentaje (art. 3). Además de estos datos, en caso de ordenarse la reinscripción de la medida, deberá expresar el Tomo, Folio y Año, en que se registró originalmente en el organismo (art. 6). Idéntico requisitos deberán observarse en el oficio que ingrese al registro a fin de solicitar el levantamiento o modificación de la medida cautelar ya inscrita. Estos datos exigidos permiten una exacta identificación del inmueble y sus titulares, en miras a una correcta registración de la medida en el folio real del inmueble correspondiente sin lugar a errores. Pero en caso de que se trate de medidas cautelares genéricas deberán consignarse los bienes o derechos objeto de la medida (art. 4).

La normativa en análisis también prevé la posibilidad de solicitar el levantamiento de una medida cautelar al solo efecto de escriturar, lo que significa que, aun existiendo la medida cautelar registrada se posibilita la inscripción de una transferencia de dominio como consecuencia de un negocio jurídico, para ello, debe constar en la solicitud tanto la clase de operación a instrumentar, ya que será esa operación y no otra a la que se le permitirá registración, y el funcionario autorizante (art. 10). Por último el art. 12 establece que la falta de alguno de los datos requeridos será motivo de observación del documento y deberán salvarse de puño y letra todas las enmendaduras, antes de la firma y sello de los solicitantes. La observación de un documento producirá una anotación provisional de la medida, por 180 días, pudiendo en este plazo completar los datos faltantes o subsanar los erróneos, convirtiéndose la anotación en definitiva, o, de lo contrario, la misma caducará de pleno derecho, todo esto conforme a los art. 10 y 11 de la ley 483 L. P.

Otras Solicitudes de Registración

Se han dictado Disposiciones Técnico Registrales para reglamentar requisitos específicos para la registración de documentos en supuesto particulares, como por ejemplo:

Por D.T.R. 05/2010, de Solicitud de Registración de Subastas Judiciales se expresa que autos se deberán transcribir en el Formulario "S" de Registración de Títulos.-

La D.T.R. 04/2010 sobre solicitud de Registración de Clausulas Hipotecarias, establece el modo en que las mismas deben expresarse en los Formularios "S".

La D.T.R. 07/2010 de solicitud de Registración de Disolución y Liquidación de Sociedad Conyugal, enuncia detalladamente que autos se deben transcribir del expediente judicial al Formulario “S” de Registración de Títulos, a saber: la sentencia de divorcio, el convenio de adjudicación suscripto por los cónyuges, y el auto judicial que lo homologa, o, de no existir acuerdo, la resolución judicial que establezca la división y adjudicación del inmueble.

La D.T.R. 05/1984 que reglamenta el modo de llevarse a cabo las registraciones en los supuestos de tracto abreviado del art. 16 de la ley 17.801.

La D.T.R. 08/2010 sobre solicitud de cancelaciones de Clausulas de Inembargabilidad.- Entre otras que se pueden encontrar en el sitio web oficial del Registro de La Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa⁶².

Efectos de la Rogación

La solicitud de inscripción de un documento en el registro, lo que llamamos “rogación”, provocara que el registrador extienda la constancia de dicha petición en el libro de ordenamiento diario que al efecto lleve el organismo. Como lo explica Cornejo citando a Ruiz Erenchun “... únicamente efectuando el asiento se habrá rogado inscripción o anotación y por ende solo así tiene exteriorización registral la rogación....”.⁶³

El art. 40 de la ley 17.801 deja librado a las legislaciones locales la organización del sistema de ordenamiento diario de presentaciones en el registro, y en virtud de ello el art. 60 de la ley 483 L. P. expresa *“El Registro, por los procedimientos técnico que disponga la Dirección General, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se asentará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles la fecha y número de presentación que les corresponda. Por cada asiento practicado, se otorgará recibo que exprese la fecha y número de presentación.”*

Es importante el asiento de presentación de la solicitud de registración en el libro diario, porque a partir de ese momento el documento que ingresó al registro obtiene estado registral; por lo tanto, la necesidad de rogación para obtener la registración se agota en el

⁶² www.rpi.lapampa.gov.ar/normativa.html

⁶³ Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 86.

instante en que se plasma la constancia de petición porque desde entonces el registro pone en movimiento el procedimiento de inscripción, que podrá concluir, o no, con la registración del documento.

Pero aparte, la constancia de la presentación de los documentos en orden cronológico permitirá establecer la prioridad de éste respecto de los que se asienten posteriormente en el libro diario. Operaría en este caso el principio de prioridad directa, que surgirá de la fecha y hora en que el documento ha sido presentado en el registro, a menos que con orden cronológico posterior ingresara al registro un documento que posee reserva de prioridad, por estar corriendo el plazo de vigencia de un certificado o el del art. 5 de la ley 17.801 o 483 L. P. De presentarse este supuesto, el documento que tuvo ingreso al registro en primer término, obtendrá una registración condicional. El art. 30 de la ley 483 L. P. reza: *“A los efectos registrales, la prioridad entre dos o más registraciones relativas a un mismo inmueble, quedará establecida por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el LIBRO DIARIO, salvo los casos de registración condicional...”*

El sistema de ordenamiento diario ha sido reglamentado en el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia a través de la D.T.R. 07/1984, en virtud de que *“este ordenamiento debe reflejar con la mayor seguridad y precisión los datos de los documentos y el tiempo de su presentación; ya que es el que permite determinar la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones referidas al mismo inmueble, según lo establecido en el artículo 19 de la ley 17. 801”* conforme a sus Considerandos. El art. 1 establece que a los documentos enumerados en el art. 2 de la ley 483 L. P. se les dará fecha y número de presentación en forma cronológica y correlativa, empezando el primer día del año y finalizando el último y se asentaran en el Libro Diario de Registros; idéntico sistema se llevará a cabo respecto de los certificados e informes que expida el registro, en un Libro Diario de Certificaciones e Informes.

La constancia en el libro diario de la solicitud de un certificado permite saber desde cuando comienza el cómputo del plazo de su vigencia a los efectos de la reserva de prioridad que el mismo otorga, circunstancia que también se hará constar en el folio real del inmueble.

El art. 2 de la D.T.R 07/1984 enumera todos los datos que deben constar en el asiento de presentación del documento: Fecha y número de presentación, autorizante del documento, registro notarial y jurisdicción, juez o funcionario administrativo en su caso, registro que se pretende, apellido y nombre de los otorgantes del documento, solicitante del registro si no fuere el autorizante, carátula del juicio, juzgado secretaría, fuero y jurisdicción, solicitante del registro si no fuere el autorizante, carátula del juicio, juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción, solicitante de la certificación o informe en su caso.

La fecha y hora de presentación del documento en el registro, como el número de entrada que se le otorga al efecto del orden cronológico, se reflejaran en la constancia de solicitud de registración que se le entregue al solicitante, una vez practicado el asiento de presentación; en dicha constancia también se observara el nombre y apellido del presentante.

Desde el año 2008, el sistema de ordenamiento diario se encuentra computarizado, utilizándose tanto para el ingreso de documentos al registro como para expedición de certificados, informes y demás trámites, un sistema informático, que permite mayor celeridad, exactitud y seguridad en la confección del asiento. Se efectúa mediante el la digitalización de menor cantidad de datos que en el sistema manual, (nombre del solicitante y de la persona autorizada ante el registro, tipo de documento-judicial/notarial-, y cantidad de ejemplares del documento) y automáticamente el sistema proporciona el número de entrada, con registración de día y hora de presentación, ejecutando el correspondiente comprobante de solicitud. Dicho comprobante se distinguirá con la letra A, si la solicitud es de Registración o con la letra B si la solicitud es de Publicidad Registral.

Excepciones al Principio de Rogación

Encontramos artículos en las leyes registrales que nos permiten observar que el principio de rogación no es absoluto. El Dr. Moisset de Espanés⁶⁴ lo explica muy bien al hacer la distinción de los actos jurídicos que producen una mutación registral (instrumentado en una escritura pública o resolución judicial) y requerirán de la rogación para producir ese

⁶⁴ Moisset de Espanés, Luis pág. 104 y sigts.

efecto, de los hechos jurídicos naturales, susceptibles de producir dicha mutación sin necesidad de petición alguna.

Un hecho jurídico de esta naturaleza es el mero transcurso del tiempo, y podemos observar el efecto que este produce en el art. 57 de la ley 483. L. P. en cuanto establece *“caducan de pleno derecho:*

a) a los veinte (20) años las inscripciones hipotecarias;

b) a los cinco (5) años las anotaciones indicadas en el artículo 2.

La caducidad se producirá en forma automática por el solo transcurso del tiempo, computándose los plazos desde la fecha de su registración originaria o su renovación.”

El inciso a) se corresponde con los plazos de caducidad de las hipotecas que prescriben los art. 3.191 y 3.197 del C.C. Por su parte el inciso b) hace referencia a las anotaciones de medidas cautelares, embargos, inhibiciones, anotación de litis, etc.

El último párrafo de este artículo no deja dudas acerca del afecto automático de la caducidad del asiento de inscripción sin requerimiento de parte interesada, ya que no es necesario un mandato judicial y tampoco que se realice una constancia o anotación en el asiento correspondiente, la caducidad opera de *ipso iure*. Se debe destacar que la caducidad que impone la ley por el transcurso del tiempo es del asiento de inscripción y no de derecho que dio lugar al mismo. Como lo explica Luis O. Andorno refiriéndose a la hipoteca *“lo que caducada con el transcurso de los veinte años es solamente la inscripción en cuanto a sus efectos respecto de terceros interesados, mas no la hipoteca en sí misma”*, por lo tanto, producida la caducidad automática, *“el crédito que se encontraba garantizado con derecho de hipoteca, adquiere el carácter de quirografario y el acreedor no podrá invocar privilegio alguno en la ejecución promovida por otro acreedor”*⁶⁵. En el caso de las medidas cautelares, la caducidad del asiento a los cinco años contados desde su registración coincide con el plazo previsto en el Código Procesal Civil y Comercia de La Pampa para la extinción de las medidas cautelares, tal como surge del art. 201, segundo párrafo: *“Las inhibiciones y embargos se extinguen a los cinco (5) años de la fecha de su anotación en el registro respectivo...”*.

Existe la posibilidad de que al decretar una medida cautelar el Juez disponga que la misma tenga un plazo de duración superior o inferior al indicado en el art. 57 de la ley 483

⁶⁵ Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 665

L. P. En efecto, el plazo deberá consignarse en el oficio judicial de solicitud de registración, así como también en el Folio Real donde se practique la anotación y en la plancha respectiva. Se practicara con la siguiente leyenda: "... LA MEDIDA CADUCARA A LOS (número de años), A SOLICITUD DEL MAGISTRADO INTERVINIENTE", conforme a las D.T.R. 02/2010 sobre solicitud de Registración de Medidas Cautelares, y D.T.R. 01/2010 sobre solicitud de Registración de Inhibiciones.

También caducan de pleno derecho por el mero transcurso del tiempo las registraciones provisionales. Sabemos que ante solicitud de registración de un documento que no cumple con los requisitos legales propios para su instrumentación, o con algunas de las formalidades prescriptas por la ley 483 L. P. y las D.T.R. será "observado" previo examen de calificación registral, y será registrado de modo "provisional" por el plazo de 180 días corridos, contados desde el día de ingreso al registro (art. 11 y 28 inc. a) ley 483 L. P.). Durante el plazo indicado, el interesado podrá cumplimentar los requisitos que le han sido observados por el oficial calificador y reingresar el documento al registro con el fin de obtener su registración definitiva y con efecto retroactivo a la fecha de la registración provisional del mismo, es decir, día de ingreso originario al registro o, a la fecha de instrumentación del documento si fuera aplicable en su caso lo prescripto por el art. 5 de la ley 483 L. P. (art. 29 inc. a) ley 483). Pero si ello no sucediera, es decir, si el solicitante dejara transcurrir el plazo de 180 días sin la subsanación del error observado, la anotación provisional caducara de pleno derecho, perdiendo todo tipo de efectos, como si nunca hubiera tenido ingreso al registro (art. 17 ley 483).

Por último, otro caso de caducidad de pleno derecho por el mero transcurso del tiempo es el del efecto de reserva de prioridad indirecta que otorgan los certificados registrales, conforme al art. 37 de la ley 483 L. P. Tal como lo expliqué al referirme a los plazos de la inscripción, si expedido un certificado registral este no fuera utilizado en los plazos previstos por el ordenamiento legal, el solicitante perderá la garantía de la inmutabilidad registral que el mismo le confiere respecto a la operación a realizar y también el efecto retroactivo de su inscripción al momento de la instrumentación del documento, como lo establece el art. 5 de la ley 483 L. P. y art. 37 de la ley 483 L. P.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

El principio de especialidad en materia registral es la consecuencia de un carácter esencial que poseen todas las relaciones jurídicas, ello es, la necesidad de que el objeto de esa relación sea determinado o determinable. Villaro lo define, haciendo referencia al derecho registral, aunque prefiere llamarlo “principio de determinación”, diciendo que “este principio establece, como condición de las inscripciones, la determinación jurídica y técnica de los inmuebles, de los actos causales que originan aquellas, y de los derechos a los que sirven de título, así como de sus titulares”⁶⁶.

Pero este principio cobra relevancia en el sistema registral, en cuanto apunta principalmente a la determinación, o individualización de los inmuebles, por constituir estos el objeto del asiento de registración. “Si bien la especialidad se proyecta también ineludiblemente como dato relativo a los titulares (sujetos) de las situaciones registrales y a las titularidades (derechos) que se asientan, no es dable desconocer que la determinación que de ellos se exige con propósitos de publicidad es siempre en función de la especialidad aplicada al inmueble (objeto)”⁶⁷

El Principio de Especialidad en nuestro ordenamiento positivo nacional y provincial

En nuestro ordenamiento positivo registral el principio en cuestión se materializa a través del procedimiento de matriculación de inmuebles que prescribe el art. 10 de la ley 17.801, y la adopción del sistema de folio real para llevar a cabo las registraciones correspondientes a cada inmueble. En oportunidad de las VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble se definió a la matriculación como el “procedimiento que, tomando como base una inscripción de dominio, tiene por objeto el ingreso en forma originaria o por vuelco al nuevo sistema de un inmueble al registro, abriendo folio donde se le determina y se le da una característica de ordenamiento que, mientras no se presente otro documento público posterior que modifique dicha determinación, permanece inalterable”. Por lo tanto, para la normativa nacional la

⁶⁶ Villaro, Felipe P. Derecho... Op. Cit. pág. 61.

⁶⁷ Coghlan, Antonio R. Op. Cit. pág. 119.

matriculación implica otorgar a cada inmueble, una identificación conforme a un sistema de ordenamiento que establezca la legislación local y una ficha o folio real donde se plasmarán los asientos registrales que prescriba la ley.

El art. 10 de la ley 17.801 prescribe *“Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación...”*, en idéntico sentido el art. 18 de la ley 483 L. P. expresa *“serán matriculados todos los inmuebles sobre los que deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2, como base de ordenamiento interno del Registro”*.

En la Provincia de La Pampa la MATRICULA de identificación de un inmueble está compuesta por números romanos y números arábigos, por ejemplo de este modo: III-17.312. Los números romanos designan la SECCION catastral en que se encuentra situado el inmueble. Nuestra provincia se encuentra dividida en 25 secciones, aunque solo existen 20. El número arábigo es asignado por el Registro, de forma continua y no se repite dentro de la sección. Así el art. 19 de la ley 483 L. P. establece *“La matriculación se efectuará por separado para cada una de las SECCIONES en que se halla dividido el territorio de la Provincia según las leyes 1265 y 1532...”*. Las leyes 1.265 y 1.532 ambas de orden nacional, fueron dictadas en el año 1882 y en 1884 respectivamente. Por la primera de ellas se ordena la *“mensura de las tierras que fueran de los indios”*, encontrándose el territorio de nuestra provincia incluido, y por la segunda se promulga la creación de los territorios nacionales, estableciéndose los límites del *“Territorio Nacional de La Pampa”*. Además, el art. 20 de la ley 483 L. P. establece que para los inmuebles sujetos al régimen de la ley 13.512 (de Propiedad Horizontal) se les asignará a cada unidad de propiedad exclusiva una Sub-matrícula y el reglamento de Copropiedad y Administración llevará la sub-matrícula cero. En efecto, la identificación de una unidad funcional de un inmueble sujeto a propiedad horizontal será la siguiente, por ejemplo: III - 17.312 – 22; y el reglamento de propiedad horizontal, III – 17.312 – 0.

Por último, el ordenamiento provincial prevé la posibilidad de que un inmueble se encuentre situado en dos secciones, en cuyo caso se lo matriculará en la sección que

ocupe mayor superficie. Si el inmueble ocupara igual superficie en ambas secciones, se matricula en la sección de número menor (art. 21 ley 483 L. P.).

Sistema de Folio Real

El art. 11 de la ley 17.801 expresa *“la matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial...”* y el art. 19 de la ley 483 L. P. *“La matriculación se efectuará por separado para cada una de las SECCIONES en que se halla dividido el territorio... destinando a cada inmueble un folio especial...”*. Este Folio Especial a que hacen referencia estos artículos, es lo que se ha dado en llamar Folio Real. Como recuerda Scotti, matricula y folio real han sido usados como sinónimos en nuestro ordenamiento positivo. Ya que matriculación constituye una inscripción inaugural a determinado bien, pero en el derecho Argentino, en que muy pocos inmuebles están fuera del registro, se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o folio protocolizado) a la técnica de folio real⁶⁸.

En efecto, los registro inmobiliarios pueden proceder a la registración de títulos de dos maneras: a través de un sistema cronológico personal o implementando un sistema real. Por el primero de los sistemas, los documentos se registran en el orden cronológico que ingresan al registro, con un procedimiento de incorporación a libros o Tomos, que luego de determinada cantidad de documentos serán encuadernados(protocolizados), y el asiento registrado será individualizado para su localización según el Tomo y Folio que le ha sido asignado. En caso de practicarse una nueva registración respecto de un inmueble, esta será relacionada en el folio del tomo del antecedente a través de notas breves, y el nuevo documento se incorporará a un nuevo tomo, conforme a la fecha de ingreso al registro. Por lo tanto, si se quisiera conocer la situación jurídica registral de un inmueble será necesario consultar tanta cantidad de tomos como asientos registrales hubiera tenido dicho inmueble, resultando un mecanismo muy complicado e inseguro.

El sistema de Folio Real, permite llevar a cabo la registración de documentos a partir de la individualización del inmueble. Se efectúa otorgando a cada inmueble un ficha o folio (por

⁶⁸ Scotti, Eduardo(h). *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales.* Universidad. 1980, citado por Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. Op. Cit. pág. 214.

ello sistema de folio real) en el que se plasmarán, también en forma cronológica las posteriores registraciones que recaigan sobre dicho inmueble. Por lo tanto, conociendo la individualización del inmueble otorgada por el registro, que en nuestra provincia es el número de matrícula, llegamos a su ficha o folio real, donde encontramos todos los asientos registrales referidos al mismo, permitiéndonos un pleno conocimiento de la situación registral del inmueble sin necesidad del consultar otros documentos ajenos al folio real. Este sistema, adoptado en nuestro ordenamiento positivo, otorga seguridad y simplicidad al sistema de publicidad registral, como lo expresa Pérez Lasala refiriéndose al folio real “en la hoja destinada a cada finca, se concentra su historial jurídico”.⁶⁹

Con la incorporación del sistema de folio real por la ley 17.801 las provincias se vieron obligadas también a su implementación, ya que el art. 44 de la misma establece la obligatoriedad de la matriculación de los inmuebles ya inscriptos en el registro como los que aun no lo estuvieran, desde el momento de la vigencia de la ley. La tarea se ha ido llevando a cabo de dos formas: 1) por vuelco, para los casos de inmuebles ya inscriptos, lo que significa el traspaso del sistema cronológico personal al de folio real, y que se debe practicar de oficio por el registro; 2) de manera originaria, respecto de inmuebles que no tenían ingreso al registro, o que han surgido de una mensura.

Contenido del Folio Real

Mencioné que el principio de especialidad aplicado al sistema inmobiliario implica, en esencia, la determinación del inmueble objeto de registración, y que se materializa a través de la matriculación otorgando a cada inmueble un folio real donde se registrarán las posteriores constituciones, modificaciones, transmisiones o extinciones de derechos reales sobre el mismo. Pero como señala Cornejo, “la técnica del folio real no se agota en el hecho de asignarle a cada inmueble un folio o ficha real en donde se vuelque su historial jurídico, sino que resulta imprescindible la perfecta individualización,

⁶⁹ Pérez Lasala, José L. Op. Cit. pág. 106.

determinación y ubicación de la parcela a la que se le abre el folio y que es objeto de los derechos reales que se anotan en esa ficha”⁷⁰.

Por lo tanto, el folio real contendrá: las características físicas del inmueble, las mutaciones registrales que se operen sobre él, las relaciones jurídicas causales de estas mutaciones y sus titulares.

En efecto, el art. 12 de la ley 17.801 expresa como se llevara a cabo el asiento de matriculación, esto es la confección del folio real, y las posteriores registraciones, ordenando lo propio el art. 22 de la ley 483 L. P. Explicaré estos artículos desarrollando en distintos apartados los datos referidos al inmueble, a los titulares, y otros datos a consignar en el folio real.

-Respecto al Inmueble

“El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten...” art. 12 primera parte, ley 17.801.

La firma del registrador autorizado al efecto deberá constar tanto en el momento de la matriculación, apertura del folio real, así como también en cada una de los asientos que se practiquen en el folio.

La redacción del contenido del folio se realiza en base a breves notas, por medio de las que se consignan los datos esenciales, para la individualización del inmueble y que son fijadas en las reglamentaciones locales, en efecto el art. 23 de la ley 483 L. P. expresa *“la Dirección General determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse, su ubicación, así como el código de abreviaturas que resulte conveniente para la brevedad de las inscripciones y anotaciones, procurando reflejar el contenido de los títulos que se presenten para su registración”*

Por su parte el art. 22 de la ley 483 L. P. también prescribe la confección del asiento de matriculación a través de breves notas y con la firma del registrador, pero no describe los

⁷⁰ Cornejo, Américo A. Op. Cit. pág. 92.

datos referidos al inmueble que se deben consignar, sino que remite a los detallados en el art. 9 de la misma ley. Este último artículo enumera los datos que deben contener los documentos que se pretendan inscribir cuando estos se refieran a inmuebles, así los incisos c), d) y e) contienen los requisitos necesarios para la determinación de los mismos, a saber:

c) ubicación y descripción del inmueble objeto de la inscripción o anotación, con sus medidas perimetrales, superficie, designación de las parcelas linderas y cuantas especificaciones resulten conducentes a su completa individualización.

d) nomenclatura catastral del inmueble y, en su caso, constancia de protocolización en el Registro del plano de mensura aprobado por la autoridad catastral;

e) Número de PARTIDA asignado al bien para el pago del Impuesto Inmobiliario.

g) Número de Matrícula asignado por la repartición al inmueble, y demás referencias a los antecedentes dominiales, hipotecarios y otros derechos reales;

En la obtención de los datos descritos en estos incisos, necesarios para una exacta determinación física del inmueble, juega un papel importantísimo el catastro de cada jurisdicción.

El catastro es el censo o padrón de las fincas urbanas y rústicas de un país. Se lo puede definir como una base de datos inmobiliaria que contiene todos los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles de un territorio determinado. Teniendo en cuenta que los Registros de la Propiedad tienden a otorgar estabilidad a los títulos sobre inmuebles, resulta que la eficacia de dichos registros está relacionada con la exactitud de los datos físicos que surjan del catastro⁷¹.

Por lo tanto los catastros y los registros trabajan en forma relacionada y coordinada en el intercambio de datos referidos a inmuebles, correspondiendo a los catastros provinciales todo lo referente a las cuestiones técnicas y físicas, y a los registros las situaciones jurídicas de los mismos.

Los datos de ubicación, descripción, medidas, superficies, linderos y demás especificaciones se obtienen de la mensura del inmueble sujeto a registración. La mensura se la define como la determinación, medición, ubicación y documentación en un plano de los inmuebles y sus límites, conforme a las causas jurídicas que los originan. La

⁷¹ Mariani de Vidal, Mariana. *Derechos...* Op. Cit. pág. 519.

medida de un terreno tiene como finalidad determinar su ubicación, medidas y superficies y es la base para la confección de un título. La mensura se materializa a través de un plano.

En la provincia de la Pampa, la Dirección General de Catastro es el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliario catastral, estableciendo sus funciones, competencias y composición la ley 935 de la Provincia de La Pampa. Entonces, ante la realización de la mensura de un inmueble, que deberá ser realizada por un agrimensor público con matrícula profesional, conforme al art. 46 de la ley 935 L. P; será obligatoria la inscripción en la D. G. C. previa aprobación del organismo. Así, el art. 45 de la ley 935 L. P. prescribe *“Es obligatoria la inscripción en la Dirección General de Catastro de los actos de levantamiento territorial, practicados con el fin de constituir, rectificar, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario”*. La inscripción de la mensura implica la registración por parte del organismo del plano de mensura del inmueble, abriéndose un legajo al efecto, donde se registrarán también las mutaciones jurídicas registrales que vaya sufriendo el inmueble y que serán comunicadas por el Registro de la Propiedad, (transmisiones de dominio, constituciones de hipoteca, etc.), conforme lo expliqué al hablar del formulario de Registración de Títulos que remite el R. P. I. a la D. G. C. (art. 54 ley 935 L. P.). A su vez el plano de mensura, aprobado e inscripto en Catastro, será luego registrado en el Registro de La Propiedad Inmueble, tal como lo exige el inc. d) art. 9 de la ley 483 L. P. Se observa la interrelación y complementación de estos organismos, en cuanto al cruzamiento de datos que permite una mejor determinación de las fincas provinciales, y una mayor seguridad y certeza del estado físico- jurídico de los inmuebles. Incluso, como corolario de esta coordinación entre los dos organismos, en nuestra provincia se establece, la obligatoriedad de contar con el Certificado Catastral del inmueble que fuera a ser objeto de una constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales al momento de autorizar el respectivo instrumento, y el deber del funcionario autorizante de expresar en el documento a inscribir los datos de determinación físico-técnico del inmueble que surjan de dicho Certificado, a cuyo fin expide la Dirección General de Catastro. Estas exigencias se encuentran contempladas en el art. 58 de la ley 935 L. P. con el siguiente texto: *“Declárese obligatorio para los escribanos de Registro y para cualquier otro funcionario*

que autorice actos de constitución, transmisión, extinción, modificación o rectificación de derechos reales sobre inmuebles:

- a)requerir de la Dirección General de Catastro, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificándose los datos de su dominio vigente (propietarios e inscripciones) y la denominación, linderos, medidas y superficies extraídas del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto así como el número de la partida que le corresponde en los padrones de impuesto inmobiliario y en los de otras leyes especiales;*
- b)transcribir en la escritura o acto correspondiente la nomenclatura catastral del inmueble, así como de las parcelas linderas y las observaciones o aclaraciones que constaren el certificado expedido”.*

Además de constar la designación, ubicación, medias, linderos, etc; el folio real va a expresar la nomenclatura catastral del inmueble (art. 9 inc. d)). Primero hay que decir que en nuestra provincia cada inmueble constituye una parcela, siendo ésta la unidad a registrar según el art. 8 de la ley 935 L. P; a su vez las parcelas se individualizan con una nomenclatura catastral que también contribuye a la determinación del inmueble por cuanto permite la ubicación del mismo dentro del mapa catastral de la provincia. La nomenclatura catastral será compuesta por los siguientes concepto: para parcelas urbanas: *“ejido, circunscripción, radio, manzana, parcela”*, para parcelas suburbanas: *“ejido, circunscripción, radio, quinta, parcela”*. En caso de parcelas subrurales: *“ejido, circunscripción, chacra y parcela”*; y en las parcelas rurales, la nomenclatura estará compuesta por *“sección, fracción, lote, parcela”*; art. 15 ley 935 L. P.

La ley 17.801 no exige que se consigne la nomenclatura catastral, (*“Además, cuando existan, se tomara razón de su nomenclatura catastral...”*art. 12 ley 17.801) esto se debe a que en nuestro país, al momento de dictarse la ley, muy pocas provincias contaban con la organización de sus catastros, incluso hoy existen regiones que aun no se encuentran catastradas. Pero en caso de que el inmueble posea una nomenclatura catastral deberá ser expresada en el folio.

Tanto los datos de terminación del inmueble que surjan de la mensura, como su nomenclatura catastral y su matrícula, todos ellos expresados en el folio real, se

mantiene inalterables, aun habiendo transmisiones de dominio u otras variaciones registrales, a menos que el inmueble sufra una división o unificación con otro inmueble.

En estos supuestos, se procederá a una nueva mensura y el plano deberá ser aprobado y registrado por la Dirección General de Catastro, en consecuencia el art. 52 consigna *“Los folios catastrales y legajos correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivarán con indicación de la operación practicada y correlación mediante notas de referencia recíproca con las nuevas constancias originadas”*.

Unificados dos o más inmuebles o dividido uno, al momento de su transmisión de dominio deberá relacionarse en la escritura pública el estado parcelario actual del inmueble que se transmite conforme al plano de mensura realizado al efecto con el antecedente (ya sean dos inmuebles en caso de unificación, o uno solo cuando hubiera división) y deberá ingresar al registro acompañada de dicho plano. El Registro deberá volcar la modificación parcelaria del o de los inmuebles en sus folios reales. Así, en caso de unificación de dos inmuebles, procederá a otorgarle una nueva matrícula y un nuevo folio real donde dejará constancia de los antecedentes de las matrículas anteriores, se expresarán los nuevos datos que surjan del plano de mensura (medidas, superficie, linderos, etc.) y se lo relacionará con éste, expresando el tomo y folio donde se encuentra protocolizado en el Registro. Idéntico procedimiento se realizará en caso de división de una parcela, confeccionando tantas nuevas matrículas, o folios reales, si los tomamos como sinónimos, como partes en las que se divida el inmueble, y se dejará constancia en la matrícula sujeta a división de la desmembración operada, siempre haciendo constar los nuevos datos de identificación del inmueble y archivando el plano aprobado por la D. G. C.

En relación a la unificación o división de parcelas, el art. 16 de la ley 935 L. P. expresa *“La nomenclatura catastral asignada a una parcela subsiste con ella y no se altera por cambio de los titulares de los derechos que sobre ella se ejerzan, pero se modifica en casos de unificaciones o subdivisiones físicas”*, y la ley 483, prevé los mismos supuestos en su art. 24 rezando *“si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. En cambio, cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las*

matrículas con los planos de mensura correspondientes aprobados por el Organismo competente, los que serán archivados en el Registro”.

Otro de los datos que consiga el art. 9 inc. e) de la ley 483 L. P. en referencia al inmueble sujeto a registración y que por remisión del art. 22 del mismo cuerpo legal debe constar en el folio real del inmueble, es el número de partida. Esta identificación es asignada por la Dirección General de Rentas de la provincia de La Pampa y compone el padrón de impuesto inmobiliario. Es la identificación del inmueble ante esta Dirección para la contribución de dicho tributo.

Respecto al inc. g) del art. 9 de la ley 483 L. P. ya mencione que el número de matrícula asignado por el Registro es el modo de identificación del inmueble en el organismo. Este inciso también hace referencia a *“los antecedentes dominiales, derechos hipotecarios y otros derechos reales”*, en efecto, al momento del traspaso del sistema cronológico personal al de folio real, se consignan los datos del actual titular de dominio, pero debe constar el Tomo y Folio donde se encuentran archivados los documentos registrados anteriores de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre ese inmueble, lo que permitirá conocer la cadena de transmisión de derecho hasta el titular registral actual, en cumplimiento del tracto sucesivo; de igual forma se procede en caso de que existan registraciones de derechos hipotecarias sobre el inmueble u otros derechos reales. Luego se irán registrando los posteriores titulares de derechos reales, en coincidencia con este inciso del art. 9 de la ley 483 L. P. la segunda parte del art. 22 en cuanto expresa *“...estableciéndose el encadenamiento de dominio que exista al momento de la matriculación”*.

Los datos hasta aquí expresados, todos ellos referidos al inmueble consagran el principio de especialidad, ya que permiten su perfecta identificación, y sobre la base de ese inmueble determinado, se harán las registraciones de las titularidades de dominio, derechos, gravámenes, de las cuales también se realizara el asiento respectivo en el folio real, pero teniendo siempre como base para la registración un inmueble.

-Respecto de los Titulares

La segunda parte del art. 12 de la ley 17.801 expresa los datos que deberá contener el folio real respecto a los titulares de dominio de este modo *“... Expresará el nombre del o*

de los titulares del domino, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad...”

En la ley provincial 483 los datos referidos a los titulares de derechos que deben constar en el folio real los encontramos en los inc. b) y f) del art. 9, por remisión del art. 22 de la ley 483 L. P; de este modo:

b) Titulares de los derechos registrados y a registrar, con los datos de filiación o identificatorios que surjan del título respectivo. Para las sociedades u otras personas jurídicas, se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad, domicilio y su inscripción en los organismos que ordenen las normas;”

Si los titulares son personas físicas se consignará el nombre y apellido completo, tipo y número de documento de identidad, la nacionalidad, si fuese casado las nupcias y el nombre del cónyuge, y la localidad en donde tiene su domicilio. En caso de ser personas jurídicas el nombre completo que consta en el registro público de comercio o en el que corresponda, la inscripción en dicho registro y el domicilio.

A partir de la reforma a la ley 17.801 por parte de la ley 25.345 del año 2000, el art. 3 Bis de aquella exige que los documentos a registrar deben expresar la Clave Unica de Identificación Tributaria o la Clave Unica de Identificación Laboral, en su caso, de las partes intervinientes en el negocio jurídico a registrar, pero este dato no se consigna en el folio real.

f) proporción de los derechos que a cada parte corresponda, salvo el caso de cesión de derechos hereditarios instrumentada con anterioridad a la declaratoria de herederos. Como ya lo explique al tratar la inscripción de declaratoria de herederos y cesión de derechos hereditarios, nuestro registro solo procede a la registración de estos documentos cuando se refieren un bien determinado y estableciendo el porcentaje de titularidad dominial correspondiente.

Si la inscripción es de una hipoteca o deberá constar en el folio real el monto del gravamen, si es una medida cautelar el monto por el cual la ha sido ordenada, salvo el caso de anotación de litis o prohibición de innovar que no poseen montos.

-Otros datos a consignar en el Folio Real

La tercera parte del art. 12 de la ley 17.801 continua diciendo “...*el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro*”.

En idéntico sentido estos datos se encuentran expresados en el resto de los incisos del art. 9 de la ley 483 L. P; por ejemplo:

a) Especie del o de los derechos; ya sea dominio, condominio, servidumbre, hipoteca, etc.

h) Monto de la operación, forma de pago, plazos, condiciones y sus particularidades.

Ninguno de estos datos se consignan en el folio real, solo constaran en el Formulario-S de Registración de Títulos.

i) Número y fecha de las cert ificaciones. La fecha y número de un certificado expedido a los fines de realizar un negocio jurídico respecto del inmueble debe constar en su folio real, así también lo prescribe el art. 25 inc. e) de la ley 483 L. P; pero en principio, ante la apertura del folio, esto es, al momento de realizarse el traspaso del sistema cronológico personal al de folio real, de oficio por el registro, lo más probable es que este dato no se consigne porque no existan certificados expedidos. Luego, ante la efectiva solicitud de un certificado de dominio se dejara constancia en el folio, expresando también el nombre del escribano solicitante del certificado, o autorizante de la potencial escritura, en caso de que no coincidan, el número de registro y el negocio jurídico a celebrar, ya que el certificado produce una reserva de prioridad solo para este.

j) Lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante. También se plasma el lugar y fecha de la instrumentación del documento que se inscribe, y el nombre y apellido del funcionario autorizante de la escritura y su número de registro, que deberá ser el mismo que solicito el certificado, o por lo menos que constaba como autorizante de la escritura que instrumentaría el negocio a favor del cual el certificado fue expedido.

k) La naturaleza de los actos, la carátula y número de los expedientes, juzgado y secretaría, y monto del capital, intereses y costas según corresponda, en los oficios judiciales. Respecto a la naturaleza de los actos, refiere al tipo de acto jurídico causal de la mutación registral, ya sea compraventa, constitución de hipoteca, permuta, dación en pago, adjudicación por sucesión. Cuando el documento a inscribir sea una resolución

judicial, por ejemplo, inscripción de medidas cautelares o transmisión por sucesión, se debe consignar en el folio el Juzgado que ordena la inscripción, su competencia y número, la caratula y número de expediente y la fecha de la resolución judicial.

Finalmente el art. 22 de la ley 483 L. P. en su última parte establece que *“se expresará, además, la fecha y el número de presentación del documento en el Registro”*. En cada toma de razón de una registración, se expresará la fecha y número de entrada asignado al documento al momento de ingreso al registro.

En la Provincia de La Pampa el Folio Real se confecciona en una cartulina naranja, y se consignan los datos de este modo:

- 1) Rubro Matrícula: contiene la sección y número de matrícula y la nomenclatura catastral.
- 2) Rubro Descripción del Inmueble: se expresa la descripción del inmueble (conforme al plano de mensura), los antecedentes y el número de partida.

Luego el folio se divide en tres columnas: en la columna “A” se registran las titularidades de dominio y el porcentaje correspondiente; en la columna “B” los gravámenes, limitaciones y otros derechos; y en la columna “C” las cancelaciones de los asientos de la columna B.

Por último, en la parte inferior del folio se coloca la firma del registrador que ha practicado cada asiento.

Para mejor ejemplificación acompaño la imagen de un Folio Real utilizado en el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa:

Los Principios Registrales de Rogación, Inscripción y Especialidad en la
Ley Nacional 17.801 y en la Ley Provincial 483

MATRÍC. Secc.	Catastro:	A							
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
a) TITULARIDAD DEL DOMINIO:	%	b) DERECHOS, GRAVAMENES, LIMITACIONES E INTERDICIONES	c) CANCELACIONES						
Vo.Ba.									
Provincia de La Pampa - Ministerio de Gobierno y Justicia - Dirección General del Registro de la Propiedad								Serie	Nº 28044

CONCLUSION

Luego de la investigación teórica de cada uno de los Principios Registrales seleccionado en este trabajo y de la indagación de la ley nacional 17.801 así como también de la ley 483 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa se puede observar como los mismos son recepcionados a lo largo de dichas normas legales. Empero, lejos de terminar allí, el desarrollo técnico-normativo de los citados principios se ve ampliado por las Disposiciones Técnico Registrales del Registro de la Propiedad de nuestra provincia, que permiten desentrañar como se materializa la aplicación práctica de los mismos. Sin embargo, tal como lo mencioné en la introducción de este trabajo parafraseando a Pérez Lasala, los principios registrales no se hallan enunciados como tales en las leyes, sino que se pueden inducir del análisis de diversos artículos y en sus vínculos con la totalidad de la normativa legal.

De tal modo, vemos cómo el Principio de Inscripción lo encontramos reflejado, en esencia, en el art. 2 de ambas leyes -sin olvidarnos del art. 2.505 del Código Civil en su redacción actual por la ley 17.711-. En idéntico sentido los arts. 3 y 4, de las mismas vienen a reafirmar la presencia de este principio en cuanto formulan los tipos de documentos sujetos a inscripción y ciertos requisitos que los registros provinciales no pueden dejar de observar para la inscripción de documentos, y los art. 5, también de ambas leyes, en conjunción con los art. 23 a 25 de la ley 17.801 o, en su caso, los art. 35 a 37 de la ley 483 L.P. establecen los plazos y efectos de la inscripción, todo ello complementado con las D.T.R que han sido dictadas al efecto y que rigen para nuestro registro provincial.

Respecto al Principio de Rogación es indiscutible su presencia en el art. 6 de ambas leyes, por cuanto exigen que se formule una petición al registro para la variación de la situación registral y enuncian quienes serán los sujetos legitimados para dicha petición, esto último lo encontramos en la ley 17.801 en el citado artículo y en la ley 483 L. P. en su art. 7. A su vez, este principio también surge de la lectura de los art. 7 de la ley 17.801 y 8 de la ley 483 L. P. ya que establecen que la petición será redactada de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local; de ésta manera, los art. 9 y 47 de la ley 483 L. P. proporcionan algunas exigencias a contemplar a la hora de realizar la petición de

inscripción del documento y las D.T.R. examinadas en el correspondiente título complementan la reglamentación local. Asimismo podemos apreciar la vigencia de este principio en las leyes mencionadas toda vez que los arts. 30, 60 y cctes. de la ley 483 L. P. y art. 19, 40 y cctes. de la ley 17.801 expresan los efectos que produce la correspondiente rogación.

Por último, en los art. 10 a 13 de la ley 17.801 encontramos la adopción al Principio de Especialidad a través de la exigencia de otorgar a cada inmueble un folio real, prescribiendo los datos que se deben consignar al efecto, en idéntico sentido lo expresa la ley 483 L. P. en los art. 18 a 24. Sin embargo, las referencias al folio real las hallamos dispersas en el articulado de ambas normas, por ejemplo en los art. 25, 37, 46 entre otros de la ley 483 L. P. y en los art. 14, 15, 25, 31 entre otros de la ley 17.801.

Finalizada la presente investigación, queda en evidencia la trascendental importancia que los principios sujetos a análisis detentan en nuestro ordenamiento jurídico, ya como herramienta de interpretación de los ordenamientos legales estudiados, permitiendo en cada caso poder establecer su alcance, sentido y efecto, ya como medio de conocimiento y comprensión del sistema inmobiliario registral que ha sido adoptado a través de la Ley 17.801 y que rige en toda la República Argentina.

BIBLIOGRAFIA

- Andorno, Luis O; Marcolín de Andorno, Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada.* 2ªed. Buenos Aires. Hammurabi. 1999.
- Borda, Guillermo A. *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales.* 4ªed; t II. Buenos Aires. Abeledo-Perrot. 2005.
- Coghlan, Antonio R. *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral.* Buenos Aires. Abeledo-Perrot. 1995.
- Cornejo, Américo A. *Derecho Registral.* Buenos Aires. Astrea. 2001.
- Llambias, Jorge J; Alterini, Jorge H. *Código Civil Anotado.* Buenos Aires. Abeledo-Perrot. 1993.
- Lloveras, Antonio R; Efectos *Sustantivos de la inscripción Registral Perfeccionadora que establecen los art. 2.505 y 3.135 del C. Civil.* MJ-DOC-2492-AR | MJD2492. 03-oct-2005. En www.microjuris.com.
- Mariani de Vidal, Mariana. *Curso de Derechos Reales.* 6ªed. Buenos Aires. Zavalía. 2000.
- Mariani de Vidal, Mariana. *Derechos Reales.* 7ªed. Buenos Aires. Zavalía. 2004.
- Moisset de Espanés, Luis. . *Publicidad Registral.* 3ªed.Córdoba. Zavalía. 2003.
- Moisset de Espanés, Luis. *Reflexiones sobre las notas de Código Civil Argentino y la Publicidad Registral.* J.A; 1977-II-755.
- Perez Lasala, José L. *Derecho Inmobiliario Registral. Su desarrollo en los Países Latinoamericanos.* Mendoza. Depalma. 1965.
- Villaro, Felipe P. *Elementos del Derecho Registral Inmobiliario.* 3ªed. Buenos Aires. Scotti.2003.
- Villaro, Felipe P. *Derecho Registral Inmobiliario.* Buenos Aires. Astrea. 2010.
- Zarich, María Fernanda, *Temas Registrales,* en: *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario.* Direc. Armella, Cristina Noemí. Buenos Aires. Ad-Hoc. 1998.

TEXTOS NORMATIVOS

- Constitución de la República Argentina.
- Código Civil de la República Argentina.
- Ley Nacional 13.246 de Arrendamientos y Aparcerías Rurales.

- Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal.
- Ley Nacional 14.005 de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes.
- Ley Nacional 14.394 de Bien de Familia, Edad de Matrimonio, Ausencia con Presunción de Fallecimiento.
- Ley Nacional 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Ley Nacional 19.724 de Prehorizontalidad.
- Ley Nacional 21.499 de Expropiación.
- Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de La Pampa.
- Ley Provincial 483 del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Ley Provincial 935 de Catastro.
- Disposiciones Técnico Registrales:
 - 07/1984 Ordenamiento del Ingreso Diario.
 - 05/1984 Tracto Abreviado.
 - 09/1984 Folio Real.
 - 01/2007 Certificados.
 - 03/2007 Registros-Títulos.
 - 01/2010 Anotaciones Personales.
 - 02/2010 Medidas Cautelares.
 - 04/2010 Hipotecas (clausulas)
 - 05/2010 Subastas Judiciales.
 - 06/2010 Declaratoria de Herederos y/o Testamentos.
 - 07/2010 Disolución y Liquidación de la Sociedad Conyugal.
 - 08/2010 Clausula de Inembargabilidad (cancelación).

CONFERENCIAS

1ª Congreso de Derecho Civil, Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas de la Universidad Nacional de La Pampa, 2005, Santa Rosa, La Pampa. Ponencia del Dr. Jorge H. Alterini: *Fortalezas y debilidades en el régimen jurídico inmobiliario Argentino*

SITIOS WEB

www.microjuris.com

www.rpi.lapampa.gov.ar

www.acaderc.org.ar

www.catastro.lapampa.gov.ar

INDICE

INTRODUCCION	2
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	3
PRINCIPIO DE INSCRPCION	7
-Efectos	8
-Efectos en nuestro ordenamiento positivo. Evolución Legislativa	8
-Sanción de la Ley 17.801	12
-Los Terceros y La Buena Fe	15
-El principio de inscripción en nuestro ordenamiento positivo nacional y provincial	19
-Documentos registrables	20
-Requisitos de los documentos	21
-Plazos para la inscripción	24
-Anotaciones personales	27
-Inscripción de declaratorias de herederos y cesión de derechos hereditarios	30
PRINCIPIO DE ROGACION	34
-El principio de rogación en el ordenamiento positivo nacional y provincial	34
-Forma de la rogación	36
-Registración de medidas cautelares	38
-Otras solicitudes de registración	39
-Efectos de la rogación	40
-Excepciones al principio de rogación	42
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	45
-El principio de especialidad en el ordenamiento positivo nacional y provincial	45
-El sistema de folio real	47
-Contenido del Folio Real	48
-Respecto al inmueble	49
-Respecto a los titulares	54
-Otros datos a consignar	56

CONCLUSION	59
BIBLIOGRAFIA	61
TEXTOS NORMATIVOS	61
CONFERENCIAS	62
SITIOS WEB	62
INDICE	64