

OFICIOS JUDICIALES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAPITAL FEDERAL

EDGARDO ALBERTI

ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO. — La organización del Registro de la propiedad, hipotecas, embargos e inhibiciones —llamado genéricamente Registro de la Propiedad según el artículo 1º del decreto reglamentario de 1903— está determinada en su forma actual por el título XIV de la ley 1893, del 12 de noviembre de 1893. Había sido creado, con la base del registro colonial de hipotecas, por la anterior y primera ley orgánica de los tribunales para la Capital Federal, número 1144. En ambas se estableció el Registro como una oficina privada, régimen en que subsistió hasta su oficialización por el inciso d), artículo 3º de la ley 4087, de construcción del Palacio de Justicia.

El 22 de abril de 1903 se dictó el decreto reglamentario del funcionamiento del Registro, decreto que en su mayor parte subsiste invariado hasta hoy. El cambio más importante posterior a la ley de oficialización y al citado decreto fué impuesto por la ley de presupuesto de 1917, número 10.246, que modificó la división en dos secciones, de propiedades e hipotecas, y la fijó en una de propiedades e hipotecas y otra de embargos e inhibiciones. Finalmente, a raíz de la adopción del régimen de propiedad horizontal de inmuebles por la ley 13.512, se establece un sistema de doble inscripción de dominio para los bienes sujetos a este régimen: una referida al total del inmueble y otra para cada una de sus unidades.

Administrativamente el Registro es una dependencia de la Dirección Nacional Impositiva, desde la creación de ésta por decreto 33.405 del 11 de diciembre de 1944; si bien en lo técnico y jurídico continúa funcionando bajo la superintendencia de la Cámara Civil de la Capital Federal.

El Registro tiene jurisdicción en la Capital Federal y territorios nacionales. Actualmente el Registro se ha desprendido ya de los libros correspondientes a los ex territorios provincializados, que han organizado sus propios registros inmobiliarios.

INSCRIPCIONES. — Los instrumentos que deben ser registrados están determinados por el artículo 226 de la ley 1893. En lo que concierne al tema, mencionaremos el inciso 4º, que ordena inscribir *las sentencias ejecutorias que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles*, el inciso 6º referente a *las ejecutorias que dispongan el embargo de bienes inmuebles o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos*. Asimismo están previstas, por los artículos 247 y 248 de la ley, anotaciones preventivas que se efectuarán únicamente por mandato judicial, en los casos en que se demandare en juicio el dominio de inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real; o en casos de embargos sobre inmuebles decretados en

juicios ejecutivos; en juicios ordinarios cuando se ordenase embargo preventivo, o se prohiba la enajenación de bienes inmuebles; o cuando en cualquier juicio se obtuviese sentencia ejecutoria que afecte derechos reales Finalmente, el inciso 6º del artículo 247 autoriza a pedir anotación preventiva a cualquiera que tuviese derecho a ello en virtud de las leyes generales o de resolución judicial.

ARANCEL DEL REGISTRO. — Su fijación ha sido encomendada al P. E. por las leyes 11.582, 14.060 y 13.925 (t. o. por decreto 4275/53), el que lo ha establecido por decreto 4276/53. De acuerdo con este decreto, toda inscripción de títulos, actos o contratos (excepto las hipotecas) y toda anotación que no esté gravada con tasa especial abona una tasa del 1 1/2 ‰ de su valor; en el caso de embargos e inhibiciones se trata del valor por el cual se ordena trabar la medida. A fin de calcular este gravamen, debe contarse como entera toda fracción inferior a \$ 1000, y nunca se abonará un derecho inferior a \$ 10.

Los derechos referentes a inscripciones de dominio comprendidas en declaratoria de herederos o testamentos se abonarán según el valor asignado a los inmuebles por la valuación especial que se efectúa para el pago del impuesto sucesorio. Si se inscribiesen respecto de créditos hipotecarios, según el monto del crédito objeto de la inscripción.

Los actos que no tengan valor asignado abonarán \$ 50 por su inscripción.

Los levantamientos de embargos y de inhibiciones abonan un arancel de \$ 10, e igualmente la aclaración de inhibiciones ya anotadas y la rectificación de anteriores anotaciones que no alteren lo sustancial de la inscripción. Además, de acuerdo con la ley de sellos, artículo 87, inciso 1º del texto ordenado en 1956, los oficios de inhibición y embargo soportan un impuesto de justicia de \$ 20.

Los certificados e informes abonarán una tasa de \$ 15, ó \$ 30 si no se indicase el tomo y oficio en que esté inscripto el acto objeto del informe. Se computará la tarifa por cada uno de los tres registros —propiedad, hipotecas y embargos e inhibiciones— por cada crédito y por cada inmueble.

* * *

Damos a continuación los modelos de oficios más usuales en los trámites ante el Registro de la Propiedad. Otros trámites, cuyos formularios no se publican, pues son similares a los que siguen, son los referentes al levantamiento de embargo o de inhibición, en los que hay que indicar los datos de inscripción del embargo o inhibición que se levanta; o las solicitudes de informes requeridos directamente por el interesado, que en este caso debe justificar su interés y el destino que dará al informe.

Tampoco se indican los modelos referentes a la inscripción de dominio de inmuebles vendidos en subasta pública, trámite que por lo general no se efectúa por oficio sino mediante escribano que labra escritura otorgada por el titular del dominio o por el juez en su defecto; ni los referentes a la anotación de la litis y transferencia de dominio, en los juicios de expropiación, que sólo son utilizados por los poderes expropiantes.

SOLICITUD DE INFORMES ¹

Buenos Aires,

Señor Director del Registro de la Propiedad.

N. N., en su carácter de letrado patrocinante de la parte . . . , en autos . . . ”, que se tramitan por ante el Juzgado Nacional . . . , Secretaría N° . . . del Dr. . . . ; solicita al señor Director se informe al Juzgado actuante si a nombre de . . . ² se registran bienes,³ indicándose en caso afirmativo sus datos de inscripción y gravámenes que los afecten, créditos hipotecarios a su favor, con indicación de monto, vigencia, deudor, bien gravado y escritura; inhibiciones generales, indicándose Juzgados que las hubiesen decretado y en qué juicios.

El presente informe, que se solicita de acuerdo con el artículo 33 de la ley 14.237, modificado por artículo 22 del decreto-ley 23.398/56, deberá ser contestado directamente al Juzgado y Secretaría actuantes,⁴ con remisión o copia de este oficio, en el plazo de veinte días hábiles. Ha sido ordenado por auto de S. S. que en lo pertinente dice: “Buenos Aires, . . .”

Saludo al señor Director atentamente.

(Firma del letrado y sello aclaratorio)

¹ Este oficio se libra en sellado de actuación que corresponda según el juicio en que ha sido ordenado, adhiriéndose estampillas fiscales en cantidad correspondiente al arancel del Registro. Debe presentarse con copia, igualmente firmada, a fin de que el Registro cumpla con el requisito legal de informar “con remisión o copia del oficio”.

² Conviene, hasta por costumbre aceptada, escribir con minúsculas los nombres y todo en mayúsculas los apellidos: Juan PEREZ. De este modo se evita, en caso de apellidos inusuales o compuestos, que la búsqueda pueda realizarse en forma incorrecta.

³ Similar oficio puede librarse si teniendo ya los datos del inmueble, se requiere la constancia de su dominio por determinada persona. En este caso se indicará el inmueble por sus datos de inscripción en el Registro, medidas, linderos, y calle y número si las hubiese.

⁴La contestación es remitida directamente por el Registro al Juzgado que ha ordenado el libramiento del oficio, si éste está firmado por letrado. En caso de oficios firmados por Secretarios, debe retirárselo de las oficinas del Registro, quien no los envía. Esto en el procedimiento civil y comercial, no así en el criminal, donde la diligencia se efectúa íntegramente por el Juzgado y el oficio es devuelto directamente por el Registro.

OFICIO DE EMBARGO ¹

Buenos Aires, ...

Señor Director del Registro de la Propiedad.

Me dirijo al señor Director en autos "...", que se tramitan por ante este Juzgado Nacional ... a cargo del Dr. ..., Secretaría ... desempeñada por el suscripto, a fin de que se anote el embargo decretado por este Juzgado hasta cubrir la cantidad de pesos moneda nacional, sobre el inmueble ² ubicado en la calle ... número ..., entre las de ... y ..., lote número ... de la manzana ..., que mide. ..., lindando. ..., e inscripto en ese Registro a nombre de ..., en la zona ..., tomo ..., folio ..., número de la finca ...

El auto que así lo ordena dice, en lo pertinente: "...—"

Saludo al señor Director atentamente.

(Firma del Secretario y sellos de Secretaría)

OFICIO de INHIBICION

Buenos Aires, ...

Señor Director del Registro de la Propiedad.

Me dirijo al señor Director en autos "...", que se tramitan por ante este Juzgado Nacional ... a cargo del Dr. ..., Secretaría N° ... desempeñada por el suscripto, a fin de que se tome nota en ese Registro de la inhibición general decretada por la suma de pesos moneda nacional contra don ..., cuyos datos personales son los siguientes: ...

El auto de S. S. que así lo ordena dice, en lo pertinente "...—"

Saludo al señor Director muy atentamente.

(Firma y sello del Secretario y sello del Juzgado)

¹ El oficio de embargo, como todo oficio que deba ser inscripto, se presenta en doble ejemplar original, uno de los cuales queda agregado a los protocolos del Registro y el otro es devuelto con nota de haberse efectuado la inscripción ordenada. El segundo ejemplar se prepara en papel romaní simple, escrito a máquina directamente y no como copia carbónica; firmado igualmente que el primero.

² Si se tratase de embargo de unidad vendida por el régimen de propiedad horizontal, deben indicarse los datos de inscripción de la finca y de la unidad. Es necesario además tener presente que la numeración de las unidades de un inmueble vendido en propiedad horizontal, que es confeccionada por el Registro mismo al anotar el inmueble, es corrida para todo el inmueble, sin distinción de pisos o cuerpos, y no coincide con la fijada usualmente en el inmueble mismo.

OFICIO en JUICIO SUCESORIO

Buenos Aires, ...

Señor Director del Registro de la Propiedad.

Me dirijo al señor Director en autos "...", que se tramitan por ante este Juzgado Nacional N° ... a cargo del Dr. ..., Secretaría N° ... desempeñada por el suscripto, a fin de que se inscriba la declaratoria de herederos que más adelante se transcribe (o bien: el testamento, la rectificación, la cuenta particionaria, según sea el caso), con respecto al inmueble de la calle ... número. ..., entre las de ... y ..., lote ... de la manzana ..., inscripto en ese Registro en la zona ..., tomo ..., folio ..., número de la finca ...

La declaratoria dictada en autos dice en lo pertinente:
"..."²

Si se trata de testamento ológrafo protocolizado: lugar y fecha de la escritura de protocolización, funcionario autorizante, número del testimonio y fecha, lugar y fecha del testamento ológrafo, nombre del testador, estado, cláusulas legatarias o institución de herederos. Firma del testador.³

En caso de que haya habido cesión de derechos y acciones en el juicio: transcripción de la parte pertinente de la escritura de cesión, haciendo constar el informe del Registro de la Propiedad respecto de la inexistencia de inhibición contra el cedente.⁴

En caso de que exista cuenta particionaria: no deben relacionarse los inmuebles en la primera parte del oficio, y transcribir en cambio las hijuelas, con la relación de las fincas; y el auto del juez que aprueba la partición.⁵

Como recaudos se hace constar que el auto que declara satisfêcho el impuesto de justicia dice en lo pertinente: "..."; el que justifica el pago del impuesto sucesorio dice: "..."; el que ordena esta inscripción dice: "..."; que los impuestos inmobiliarios hasta la fecha y de Obras Sanitarias de la Nación hasta 1948⁶ se encuentran pagos de acuerdo con informe de dichas

¹ Este oficio se presenta en tres ejemplares, dos de ellos en papel romaní simple (ver nota 1 al oficio de embargo). Previamente deben ser visados, respecto de los datos de catastro, por la Dirección Nacional de Catastro, cuya oficina se encuentra en el mismo Palacio de Justicia. Esta Dirección devuelve los tres ejemplares con su sello, acreditando haber sido visados. La visación está sujeta a un derecho de \$ 5 por foja.

^{2, 3, 4 y 5} Estos párrafos responden a las diversas posibilidades que pueden darse en el trámite del juicio sucesorio.

⁶ Debido a que hasta ese año Obras Sanitarias cobraba independientemente su tasa; en 1948 se unificó.

reparticiones obrantes en autos; que la valuación fiscal de la finca es de m\$. y la valuación a efectos del pago del impuesto a la transmisión gratuita de bienes es de m\$.; y que el heredero a cuyo favor se inscribe esta declaratoria tiene los siguientes datos personales: edad. . ., estado civil . . ., nacionalidad . . ., domicilio . . ., documento de identidad . . .

Saludo al señor Director atentamente.

(Firma del Secretario y sellos del Juzgado y Secretaría)