

Disposición Técnico Registral N° 1/85

Rosario, Enero 4 de 1985.-

VISTA:

La consulta interna formulada por la Jefatura de la División Medidas Precautorias sobre si "los oficios que disponen medidas precautorias así como los que ordenan inscripciones definitivas, ampliaciones o aclaraciones, pueden ser firmados solamente por el Secretario del Juzgado correspondiente; o si es requisito indispensable la firma del Juez".-

CONSIDERANDO QUE:

I°.- El caso planteado no solo se presenta en dicha División sino que puede darse también en otras, lo que hace aconsejable el dictado de una norma general al respecto y según las disposiciones legales vigentes.-

II°.- Esta Dirección comparte el dictamen de Relatoría sobre esa consulta en el sentido de que el supuesto debe analizarse a la luz de la sistemática legislativa correspondiente:

a) El artículo 3° de la ley nacional 17.801 y su análogo artículo 5° de la ley provincial 6435 (reglamentaria local de aquella), en cuanto establecen que para que un documento como en este caso, de origen jurisdiccional, pueda ser inscripto o anotado deberá constar en "resolución judicial", revestir el carácter de "auténtico" y reunir las "formalidades establecidas por las leyes".-

b) El artículo 49° de la ley 5531 (Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe), en cuanto excepciona de la sola firma del Secretario, requiriendo además la del Juez, a los oficios dirigidos a los poderes públicos.-

c) La legislación orgánica registral local (Ley 6435, t.o. leyes 8180 y 8882) de cuyas resultas los Registros Generales de la Provincia adquieren, primero, su entidad específica ley 6435, art. 1°) aunque manteniendo dependencia directa de la Corte Suprema de Justicia (ley cit., artículo 2° original); luego, con esa entidad, pasan a depender del Poder Ejecutivo en la órbita de la Dirección Provincial de Catastro (Ley 6435, artículos 2° y 73°, texto según la ley 8180), y por último, en la actualidad, dentro del Poder Ejecutivo en el ámbito del Ministerio de Gobierno, conforme a la ley 8882.- Es de hacer notar que, conforme a la doctrina predominante, su actual ubicación orgánica es la más correcta dada la naturaleza administrativa de la Repartición no obstante la juridicidad de la materia que es de su competencia, y que la jerarquía orgánica inicial (dependencia directa de la CSJ) se disminuye en el primer paso al Poder Ejecutivo (dependencia de una Dirección Provincial) pero se recupera en su actuado ubicación (dependencia directa de un Ministerio).-

III°.- Como lo señala agudamente Relatoría en su dictamen citado, es muy probable que subsista entre los usuarios, sobre todo los vinculados a la actividad judicial, la idea de dependencia del Poder Judicial, que prohió a los Registros desde su creación en el siglo XIX hasta la ley 8180 en el año 1978.- Y no han ayudado en ese aspecto hechos como el de tener aún el Registro General Rosario su sede en el Palacio de Tribunales, o la circulación de un texto ordenado de la ley 3611 que incluye las normas de la ley 6435 siguiendo el articulado de aquellas, cuando ninguna disposición letal autoriza a presumir que sea procedente tal ordenamiento (el artículo 88 de la ley 6435 en su redacción original, que aún se mantiene, expresamente dispone la derogación de los

artículos 340° al 383° - Libro III, Capítulo I al VII - de la L.O.T. N° 3611).-

IV°:_ Evidencia de tal probable confusión sobre la dependencia orgánica del Registro General pueden ser casos como el que movió a consulta a la Jefatura de Medidas Precautorias, y también al de los mal llamados "informes previos", y la frecuente presentación de escritos con "habilitación de días y horas" conforme al artículo 55° de la ley 5531, casos estos dos últimos que por su importancia y frecuencia, también, como el primero, merecen una disposición aclaratoria de tipo general acorde con la legislación vigente.-

V°.- Sobre los referidos "informes previos" parece desconocida la actual regulación legal (L.N. 17.801, artículos 22° al 25°, y LP 6435, artículos 39° y 47°) que establece una neta distinción entre "certificados" e "informes" sobre la base de su diverso efecto, según quienes los solicitaren y para cuales actos se soliciten.- Con la legislación registral de 1968, normativa de fondo por su incorporación al Código Civil, aparece nítidamente un instituto: la reserva de prioridad indirecta.- Operando lo que se conoce comúnmente como "bloqueo" o "cierre" registral, protege al negocio en gestación y, con el folio real instrumentado en fichas sueltas, coloca a la Registración argentina a la cabeza de la materia en todo el mundo.- Antes de esta legislación no existía tal reserva, aunque había un germen de la misma en disposiciones como la del último párrafo del derogado artículo 362° de la ley 3611 (que supeditaba la eficacia de las inscripciones o anotaciones, posteriores a la expedición de un informe, al hecho de haberse o no firmado la escritura para la que se solicitó al momento de notificarse el escribano de la modificación operada por aquellas).-

VI°.- La diferente eficacia de los certificados e informes ha dado lugar, según los antecedentes recogidos por esta Dirección, a inconvenientes serios como, por ejemplo, que se disponga el remate de un inmueble en una causa cuando ya había sido objeto de remate en otra, o que presentado a inscribir el título de propiedad causado en una subasta judicial, fuera del plazo de protección legal, se encuentra con otra inscripción que le es oponible precisamente por la pérdida de aquella protección.- Y es imperioso evitar tales inseguras situaciones no solo en cuanto toca a los funcionarios y empleados del Registro sino también respecto de los usuarios que puedan no estar familiarizados con esta mecánica registral.-

VII°.- "Certificados": son aquellos solicitados por Escribanos, Jueces u otros funcionarios públicos para autorizar actos susceptibles de producir la transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, tienen un término de validez de quince días corridos incluido el de su ingreso (o de ciento veinte días corridos si fueren "para la declaratoria de herederos y demás actos jurisdiccionales") y producen efecto de anotación preventiva a favor de quien requiera en término legal (art. 5°, LN 17.801, art. 8°, LP 6435, y DTR 42/84 y 43/84)) la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.- En cambio, son "informes", que no producen ese efecto de anotación preventiva (según lo establece expresamente la última parte del artículo 45° de la ley 6435), aquellos solicitados para actos que no sean de los determinados en el artículo 40° de la ley 6435 o que, de serlo, no son suscriptos por "escribanos o funcionario público" sino por profesionales o particulares cuya legitimación registral, a efectos de este tipo de publicidad, es de una graduación diferente a la de aquellos (cf. artículos 40° y 44° al 47° Ley 6435); la eficacia de los informes está limitada a hacer conocer la situación registral al efímero instante en que son evacuados, y en tal sentido son equiparables a la copia de los asientos o a su consulta visual directa; por eso en estos casos se habla en doctrina de mera publicidad "noticia" (que, como la de los

periódicos, puede ser vieja noticia; superada por la vida, en el momento en que la leemos, o aún antes, apenas salido el ejemplar de la imprenta).-

VIII°.- Por tratarse de una repartición ajena actualmente al Poder Judicial, el Registro es generalmente un tercero extraño a las causas que en aquél tramitan, al igual que cualquiera que no sea parte, letrado, funcionario o magistrado del proceso en cuestión; por eso mismo, solo excepcionalmente y por causas de suma urgencia o gravedad le alcanzan las normas de procedimiento que rigen ese proceso determinado.- Paralelamente, es deber del Registro cuidar de otros intereses: los de quienes han obtenido prioridad registral indirecta (ya explicitada) o directa (la que resulta de los artículos 19° de la ley 17.801 y 34° de la ley 6435).- Y es este, el de las prioridades lograda o por lograrse conforme a las normas generales, válidas para todos, el aspecto que debe meritarse ante las pretensiones de "habilitación de días y horas inhábiles", válidas en principio para situaciones muy particulares conocidas solamente por los actores de un proceso determinado.- Asimismo, debe tenerse en cuenta que es facultad privativa de la Dirección del Registro el establecer los turnos de tareas de sus distintas dependencias (art. 76°, inc. 6°, ley 6435), y también que toda medida excepcional dictada por organismos extraregistrales son, de admitirse en sede registral, lo será sin perjuicio de terceros por extrema que sea la urgencia o la gravedad que motiva tal excepcionalidad.- Con tal salvedad y así deslindadas las consecuentes responsabilidades, el Registro podrá recibir algún documento fuera del horario general de atención al público, pero no podrá omitir respetar las prioridades que hayan ganado otros usuarios en su actividad normal: las normas sobre prioridad son, sin duda, de orden público; de proceder de otra manera dejaría sin protección a un indeterminado número de desconocidos usuarios que han actuado según las generales de la ley y ejercitando una normal diligencia para la atención de sus intereses.-

Por todo ello, y conforme a lo dispuesto por los artículos 75°, 76° (incisos 12°, 3°, 8° y 15°), 87° y concordantes de la ley 6435;

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO

DISPONE:

1°.- Oficios Judiciales: serán admitidos sin observaciones los oficios judiciales mediante los cuales se requieran inscripciones, anotaciones, o modificaciones de unas u otras, o certificaciones para declaratorias de herederos otros actos jurisdiccionales susceptibles de operar transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, siempre que fueren suscriptos por el Juez de la causa y - cuando las normas procesales que la rijan así lo establezcan - el Secretario respectivo.- Igual requisito regirá para los documentos que instrumenten los actos a inscribir u anotar y las minutas o extractos que deban incorporarse al Registro como toma de razón de tales actos.- En su defecto, los documentos serán devueltos, previa calificación, para su subsanación o nueva presentación de la manera establecida; conforme lo disponen los artículos 7° al 9°, y concordantes, de la ley nacional 17.801, y 13° al 15° y 47°, y concordantes, de la ley provincial 6435.-

2°.- Certificados e informes: sólo se practicará reserva de prioridad indirecta, mediante la anotación que establece el artículo 42° de la ley 6435, cuando las solicitudes sean suscriptas por escribano público, jueces o funcionarios públicos administrativos con competencia suficiente, y para aquellos actos previstos en el artículo 40° de la misma ley, cumplimentando los requisitos del artículo 47° y mediante los formularios establecidos o

que en lo sucesivo se establezcan al efecto.- Cuando las solicitudes no fueren suscriptas por dichos funcionarios, o de serlo no lo fueren para los actos a que se refiere el citado artículo 40°, las mismas se tramitarán como solicitudes de informes, en el sentido de los artículos 44° y 45° de la ley 6435 e inclusive en los casos de los artículos 25°, 26° y concordantes de la ley 5531, y de las leyes nacional 20.266 (art. 8°, inc. c) y su reglamentaria provincial 7547 (art. 45°, inc. c), acreditados que fueren los extremos requeridos de interés legítimo para actuar en sede registral; tales informes tendrán el alcance que establece el artículo 45° de la ley 6435, y por ello no se practicará a su respecto la anotación prevista en el artículo 42° de la misma ley.-

3°.- La División Certificaciones e Informes: o la que cumpla las mismas funciones en lo futuro, dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39° al 46° y concordantes de la ley 6435, en especial en cuanto a distinguir entre certificados e informes a efectos de las anotaciones y advertencias que deban o no efectuarse en cada caso, y a lo dispuesto por el artículo 47° sobre los requisitos mínimos de cada solicitud, teniendo en cuenta para el caso de las inhibiciones la DTR 44/84 RGR.- En las anotaciones y advertencias que se efectúen de conformidad con el artículo 42° de la ley 6435 se expresará el respectivo término de validez según el artículo 41° de la misma ley.- Cada anotación de certificación expedida que se practique en un folio será firmada por el agente que intervenga al efecto, quien aclarará de su puño y letra, o con sello que se le provea en lo sucesivo, tal firma o media firma.-

4°.- La recepción de documentación: A tramitarse en este Registro General se efectuará por Mesa de Presentaciones y Salidas en el horario habilitado actualmente (de 8,00 horas hasta las 11,30 horas) y en los días hábiles para la actividad de la Administración Pública, Provincial.- Las solicitudes de habilitación de días y horas serán consideradas directamente por la Dirección siempre que fundada explícitamente hagan constar las razones que motivan la excepcionalidad de tal medida de manera tal que de su propio tenor resulte la urgencia o la inminencia y gravedad del riesgo que llegan a solicitarla; esta Dirección, previo dictamen de Relatoría a efectos de la calificación si así se estimare necesario, podrá conceder o no el ingreso, y, en caso de concederlo, lo hará haciendo constar que lo es sin perjuicio de terceros, respetándose en todos los casos para su tramitación la prioridad resultante del ordenamiento diario conforme al artículo 19° de la Ley 17.801 (34° de la ley 6435) y, siempre que la presentación tenga lugar durante el horario de trabajo del personal de Mesa de Presentaciones y Salidas que es, actualmente, de 7,10 horas hasta las 12,55 horas habida cuenta de las tolerancias vigentes para el ingreso y egreso del personal de la repartición; fuera de tal lapso no serán admisibles tales presentaciones.-

5°.- La presente Disposición Técnico Registral regirá desde el día de su fecha.. Sin perjuicio de ello, la documentación a que se refiere que ya hubiere ingresado o ingresare hasta el 31 de Enero de 1985 no será objeto de rechazo sino que será recibida y tramitada, aún provisionalmente, para facilitar su adecuación a las normas legales que sustentan esta Disposición.-

6°.- Regístrese, notifíquese al personal del Registro General Rosario, comuníquese a las Cortes Supremas de Justicia de la Provincia y de la Nación, al Registro General Santa Fe, a los Colegios de Abogados, Procuradores, Martilleros y Escribanos; elévese copia al Señor Subsecretario de Justicia para su conocimiento y rogándosele que, por quien corresponda, se posibilite su difusión en la Administración Pública, y póngase de manifiesto en las dependencias de esta repartición por 45 días.-