



AÑO XXI N° 95 OCTUBRE de 2017

Ambito

REVISTA DE LA ASOCIACIÓN ARGENTINA DE ENCARGADOS DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD DEL AUTOMOTOR

REGISTRAL



**ENCUENTRO ANUAL DE ENCARGADOS
Y ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA**
Bariloche - 26 al 28 de octubre

**TRÁMITES
ELECTRÓNICOS**

AAERPA en el país



**REUNIÓN DE
COMISIÓN
DIRECTIVA**

**REUNIONES DE
DELEGACIONES
ZONALES**



PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

- Particularidades y diferencias en el Registro Inmobiliario y del Automotor-
- Relaciones con Catastro y Puesto de Verificación-

AAERPA y EDICIONES ÁMBITO REGISTRAL RECOMIENDAN:



Haga su pedido al: (011) 15-6-836-9007
Por mail: ambitoregstral@argentina.com
Desde el Registro: ambitoregstral@rssi.dnrpa.gov.ar

Cuando corría el año 1977, en la ciudad de San Miguel de Tucumán, un 19 de septiembre se creaba la Asociación Argentina de Encargados de Registros de la Propiedad del Automotor. Pero en la ciudad de Córdoba, más precisamente en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba, unos meses antes, se estaba gestando dicho acontecimiento.

Hoy, 40 años después, estamos en vísperas del Encuentro Nacional de Encargados de Registros y de la Asamblea Anual, cuya sede será la ciudad de San Carlos de Bariloche. Quizá sea un detalle menor, periférico o tangencial, pero en lo que señalo subyace un profundo sentido federal que generó y sostuvo esta Asociación: su espíritu abarcador e inclusivo, el cual adquiere relevancia no por los distintos acontecimientos desarrollados a lo ancho y largo del país, sino porque su esencia está fundamentada con las voces, pensamientos y realidades representadas por sus vertientes provinciales y regionales.

Las mujeres y hombres que hoy integran AAERPA, tanto en la Comisión Directiva como en las Delegaciones y en cada uno de los Seccionales, son conscientes de ello y de la necesidad de mantener una dinámica interrelación que enriquezca a la familia registral con el fin de fortalecerlos, no sólo como institución representativa sino, también, como institución que brega día a día para elevar la calidad de su servicio y la seguridad jurídica que lo enmarca.

No soy partidario de celebrar antes de tiempo, por eso, en esta edición de octubre: ¡Feliz Aniversario AAERPA!

HUGO PUPPO

S T A F F

Publicación de AAERPA - Asociación Argentina de Encargados de Registros de la Propiedad del Automotor

Dirección de AAERPA: Cerrito 242 3er. Piso Of. I
Capital Federal (1010) - TE: (011) 4382-1995 / 8878
E-mail:
asociaciondeencargados@speedy.com.ar
Web Site:
www.aaerpa.com

Consejo Editorial
Fabiana Cerruti
Carlos Auchterlonie
María Farall de Di Lella

Director
Alejandro Oscar Germano

TEL: (011) 4384-0680
E-Mail: ambitoregstral@speedy.com.ar

Secretario de Redacción
Hugo Puppo

Colaboración Periodística
Mercedes Uranga
Eduardo Uranga

Arte y Diagramación
Estudio De Marinis

Impresión
Formularios Carcos S.R.L.
México 3038 – Cap. Federal
4956-1028 4931-8459 4932-6345

Registro de la Propiedad Intelectual
Nº 84.824

La Dirección de *Ámbito Registral* se reserva el derecho de publicar las colaboraciones firmadas y no implica solidarizarse con los conceptos vertidos en ellas ni comprometer la opinión de *Ámbito Registral* y AAERPA. La reproducción total o parcial de los artículos sólo se permite citando la fuente.

Ambito
REGISTRAL

REVISTA DE LA ASOCIACIÓN ARGENTINA DE ENCARGADOS DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD DEL AUTOMOTOR

AAERPA en el país

TRÁMITES ELECTRÓNICOS

ENCUENTRO ANUAL DE ENCARGADOS Y ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA
Bariloche - 26 al 28 de octubre

REUNIÓN DE COMISIÓN DIRECTIVA

REUNIONES DE DELEGACIONES ZONALES

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
-Particularidades y diferencias en el Registro Inmobiliario y del Automotor-
-Relaciones con Catastro y Puesto de Verificación-

AÑO XXI
Edición Nº 95
OCTUBRE de 2017

SUMARIO

S U M A R I O

07 ENCUENTRO ANUAL DE ENCARGADOS Y ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA

08 Actividades de AAERPA en el país

- REUNIÓN DE COMISIÓN DIRECTIVA
- REUNIONES DE LAS DELEGACIONES ZONALES GRAN BUENOS AIRES, NORTE, CÓRDOBA CENTRO y SUR, SANTA FE CENTRO-SUR

14 TRÁMITES ELECTRÓNICOS

Por Siomara Motta

21 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por Sara Sanz y Constanza Caporale



L I M A 2 6 5 - C A P I T A L F E D E R A L



ENCUENTRO ANUAL DE ENCARGADOS Y ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA

Más de un centenar de registradores de todo el país se darán cita en la ciudad de Bariloche, entre los días 26 y 28 de octubre con el fin de asistir al Encuentro Anual de Encargados y, en ese marco, a la Asamblea Anual Ordinaria.

Durante el desarrollo del Encuentro Anual, los colegas asistirán a las conferencias programadas sobre temas relacionados con la actividad registral y también integrarán diversas comisiones de trabajos en las que se debatirán y analizarán aspectos puntuales referidos a la registración.

Dentro del cronograma de actividades está prevista la Asamblea Anual Ordinaria de AAERPA y, durante el transcurso

de la misma, las autoridades de la Comisión Directiva brindarán un amplio informe sobre lo actuado durante el ejercicio 2017, como también la puesta en consideración para su aprobación de la Memoria y Balance, según dicta la normativa estatutaria.

Los concurrentes, en su mayoría acompañados por familiares, tendrán la oportunidad de compartir una cena de camaradería en el salón "Condor" del Hotel NH Edelweiss, lugar donde se alojarán. Concluidos los trabajos inherentes al quehacer registral, tendrán la posibilidad de visitar algunos sitios emblemáticos de aquella ciudad patagónica.

NFL&A

Navarro Floria, Loprete & Asociados

Abogados

Juan Gregorio Navarro Floria

Marcelo Aníbal Loprete

Bernardo Dupuy Merlo

Mateo Tomás Martínez

María Eugenia Pirri

Federico Pereyra Zorraquín

Lavalle 1527 - Piso 11° - 44 (C1048AAK) Ciudad de Buenos Aires

Teléfono: (54-11) 4375-3597 Fax: (54-11) 4375-3598

Email: estudio_nfla@nfla.com.ar

Web-Site: www.nfla.com.ar

Actividades de AAERPA en el país

➤ REUNIÓN DE COMISIÓN DIRECTIVA



Las autoridades de la Comisión Directiva de AAERPA, encabezadas por su presidente, Dr. Álvaro González Quintana, se reunieron en la sede de la Fundación Centro de Estudios Registrales (FUCER), el 7

de septiembre del corriente año, en vísperas de la Asamblea Anual Ordinaria de la Asociación que se llevará a cabo entre el 26 y 28 de octubre próximo.



Las máximas autoridades de la DNRPA, integradas por el director nacional, Lic. Carlos Walter, y el subdirector nacional, Dr. Oscar Agost Carreño,

participaron de la misma para abordar todos los temas de actualidad del sistema registral.



> REUNIÓN DELEGACIÓN GRAN BUENOS AIRES



Integrantes de la Delegación Gran Buenos Aires se reunieron el pasado 31 de agosto en la sede del Colegio de Escribanos de San Isidro. Allí se debatieron experiencias de gestión para dotar de mayor eficiencia y eficacia al servicio registral, optimizando los recursos que afectan para ello. Esta es la mayor preocupación y son los encargados los que cuentan con las herramientas y los conocimientos necesarios para organizar los Registros y dar una respuesta de

excelencia a las necesidades de los usuarios, adecuada a las particularidades de cada Registro.

Coincidieron en la importancia de la colaboración entre colegas si se detectan situaciones que merecen corrección, advirtiéndose entre ellos y ayudando a buscar soluciones a los problemas que se les plantean.

A raíz de esto se comentaron experiencias de auditorías e inspecciones recibidas por algunos de los presentes, con destrato hacia el encargado y sus colaboradores, imponiéndose plazos exiguos para

la recolección de la documentación requerida, que no se condice con el resultado final, en la mayoría de los casos sin observaciones.



En ese sentido, se evaluó la aplicación de sanciones de tres días de suspensión, sin sumario previo ni posibilidad de recurrir, en su mayoría por cuestiones vinculadas al uso del sistema informático, sin advertencia previa ni consideración por los antecedentes del Registro o la ausencia de perjuicio al Estado o los particulares.

Todo ello, sumado a las últimas normas dictadas (v.gr. Manual Edificios Registrales, implementación 13D, carga de datos del presentante), de perentoria y difícil implementación, generan inquietud en los colegas. Por ello se solicitó que por intermedio de AAERPA se transmita esta preocupación a las autoridades de la Dirección Nacional.

Una especial observación mereció la situación de los colegas que resultaron primeros en la terna del concurso de los Registros -de los que están a cargo desde hace varios años- y se anoficiaron por la página web del MJyDDHH de la designación de quienes salieron terceros en esas ternas; como también de los interventores de motovehículos, cuya designación fue propuesta hace ya varios años, y han sido notificados de que se la deja sin efecto en virtud de haber superado su edad para el ingreso a la función.



REUNIÓN Y HOMENAJE EN DELEGACIÓN NORTE



El Dr. José María González, delegado de la Zonal Norte, convocó a sus colegas del área de influencia con el fin de analizar diversos aspectos de los Registros Seccionales y de la actividad en general.



El encuentro se produjo el 25 de agosto en Corrientes y contó con la presencia del presidente de AAERPA, Dr. Álvaro González Quintana, quien viajó desde Buenos Aires acompañado por el Dr. Alejandro Germano, vocal de la Asociación.



Concluida la jornada de trabajo, una cena de camaradería fue el ámbito propicio para homenajear a tres registradores por los años de servicios en la actividad; tales son los casos de la Esc. Myriam Avendaño de Díaz, Enc. Titular del Registro Seccional Formosa N° 1 -50 años en el cargo-; Esc.

Graciela Beatriz Riera, encargada titular del Registro Seccional Resistencia N° 1, ambas de la Provincia de Formosa; y del Esc. Raúl Alberto Mazzola,

encargado titular del Registro Seccional Charata, Provincia del Chaco.



➤ REUNIÓN DELEGACIONES ZONALES CÓRDOBA CENTRO Y CÓRDOBA SUR



El subdirector nacional de la DNRPA, Dr. Oscar Agust Carreño, habló sobre la gestión que está llevando a cabo la Dirección Nacional respecto de los Seccionales y de la actividad en general. El acontecimiento tuvo lugar en el marco de la reunión de las Delegaciones Zonales Córdoba Centro y Córdoba Sur, organizadas el pasado 25 de agosto por los respectivos delegados zonales, Dr. Juan Sebastián Ghirardi, interventor del Registro Seccional Córdoba

N° 25, y Dra. Mónica Alejandra Maina Mirolo, Enc. Titular del Registro Seccional Río Tercero N° 1.



REUNIÓN DELEGACIÓN SANTA FE CENTRO-NORTE

El 25 de agosto de 2017 se realizó en el Hotel Los Silos, de la ciudad de Santa Fe, la reunión de la Delegación Santa Fe Centro-Norte, con la participación de encargados e interventores que representaron a veinte Registros Seccionales.

Durante el encuentro se elaboró una nota la cual se elevó al Comité Ejecutivo de AAERPA, relacionada con el procedimiento aplicado por la Dirección Nacional en la intervención de Registros ante la muerte o incapacidad del encargado.

También se analizó las nuevas normativas, convenios de complementación y el incremento de las actividades del encargado, las que no deben dejar de lado el objetivo fundamental de otorgar seguridad jurídica en la registración del automotor.

Otro aspecto importante de la reunión se focalizó en la elección de los delegados, titular y suplente, de la Zonal Santa Fe Centro-Norte. Al respecto fueron designados, por unanimidad, los Dres. Raúl Alberto Rasadore (Titular) y Oscar Fernando Casim (Suplente).



Mackinlay
SEGUROS. GM ADVISORS

Más de dos décadas exitosas en el rubro asegurador con representación de las 20 principales compañías de seguros nacionales e internacionales operativas en Argentina.

Ponemos foco en la reingeniería de los costos brindando soluciones integrales, lo que nos permite desarrollar alternativas mejoradoras en cualquiera de los escenarios.

+ Seguro de Retiro Voluntario
+ Seguro de Vida
+ Seguro de Caución

+ ART. Obligaciones patronales
+ Seguro de Vida colectivo
+ Mala Praxis o Responsabilidad Civil Profesional

+ Integral de Comercio
+ Robo y Responsabilidad Civil
+ Robo de valores en tránsito, caja y mostrador

Andrés Mackinlay
Cel.: 54911 31477526
<http://www.mackinlayseguros.com.ar/registro-automotor/>

ASESOR DE SEGUROS
Skype: andresmack

Mat. n° 61613
registrosseguros@mackinlayseguros.com.ar

GM Advisor SA - 5411 50329500
Sarmiento 944 - Piso 11 A - CABA
info@gmadvisor.com.ar

TRÁMITES ELECTRÓNICOS

Por **Srta. Siomara B. Motta**,
Enc. Supl. Int. del R.S. Malvinas Argentinas N° 2 - Prov. de Buenos Aires

¿QUÉ SON LOS TRÁMITES ELECTRÓNICOS (SITE)?

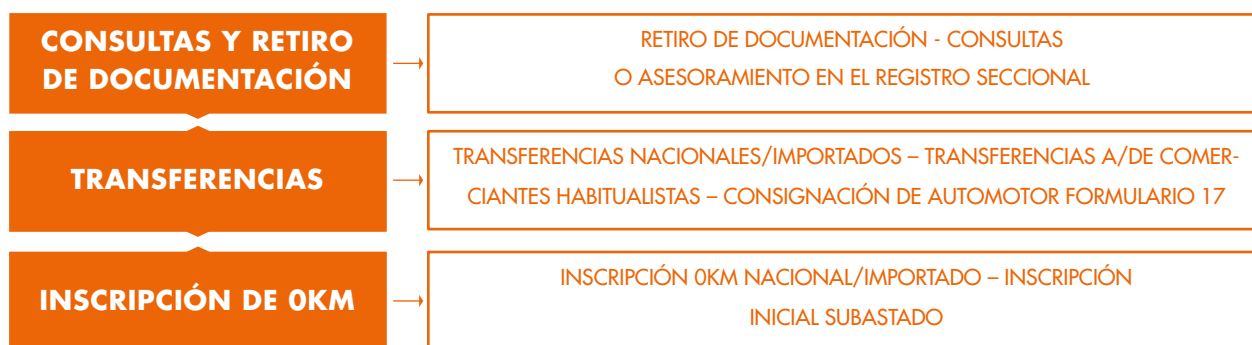
Los trámites electrónicos surgieron para el Registro Automotor en la Circular D.R.S 3/14 del 28/02/2014. En ella se informa que a partir del 05/03/2014 los usuarios podrán precargar los datos anticipadamente en las Solicitudes Tipo "TP" y "TPM" que son impresos en el Registro Seccional; el objetivo fue reducir tiempos de espera y atención en la mesa de entrada. En esta primer etapa sólo se habilitó el trámite de expedición de Identificación de Autorizado para conducir y, por medio de la Disposición D.N 146/14, se incorporó otros trámites (Duplicado de título, Duplicado de Cédula, Reposición de Placas Metálicas, etc.).

En el avance del nuevo sistema, por medio de la Circular D.R.S 16/14 del 17/06/2014, se informó a los Seccionales que se incrementarán los canales de pago disponibles, solicitando la apertura de una cuenta corriente exclusiva para movimientos públicos, de una institución financiera (banco) adherida a la Red Banelco; para eso se debió completar un formulario y enviar la constancia de inscripción en AFIP al Departamento de Registros Seccionales. Se realizó el mismo pedido para una cuenta de fondos públicos de la Red Link en la Circular D.R.S 9/15.

En la Circular D.N 17/16 del 09/05/2016 se dispone que los Registros Seccionales deberán contar con una terminal informática con conexión a Internet, destinada a aquellos usuarios que deseen completar la pre-carga de las Solicitudes Tipo para trámites electrónicos.

Se incorporó, mediante la Disposición D.N 235/2016 del 06/07/2016, los trámites de Informe de Estado de Dominio, Informe Histórico y de Estado de Dominio, Informe Nominal, Certificado de Dominio y Denuncia de venta; comenzará en modo de prueba para un listado de Registro Seccionales agregados en un Anexo; también se incorporó, para el usuario, la opción de poder realizar el pago del trámite mediante Pago Mis Cuentas de la Red Banelco; una vez recibido el pago, el Seccional emitirá recibo de pago, imprimirá la ST TP y procesará el trámite sin tomar razón de éste en los casos donde implique emisión o revocación de documentación registral, hasta que el peticionario se presente ante el Registro Seccional y acredite su identidad. El instructivo de este procedimiento fue recibido en la Circular D.N 2/16 el día 26/07/2016.

TRÁMITES EN LOS QUE ES POSIBLE SACAR TURNO



CAMBIOS EN EL VEHICULO	CAMBIO DE USO/CHASIS/TIPO – ACT. DE CARROCERIA - ALTA/BAJA DE CARROCERIA – BAJA/ALTA DE MOTOR
ANOTACIONES PERSONALES	INSCRIPCIÓN/MODIFICACIÓN/REINSCRIPCIÓN/LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES PERSONALES
CAMBIOS EN EL TITULAR	ANULACIÓN DE SOCIEDADES EN FORMACIÓN - RECTIFICACIÓN DE DATOS - CAMBIO DE TITULAR, DEN. SOCIAL O DOMICILIO - CONFIRMACIÓN DE BIENES PARA SOCIEDADES EN FORMULACIÓN - ACEPTACIÓN/REVOCACIÓN ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCEROS - CAMBIO DE DOMICILIO
CONTRATOS DE LEASING BANCARIOS	INSCRIPCIÓN/RENOVACIÓN/CANCELACIÓN/MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE LEASING
MEDIDAS JUDICIALES	INSCRIPCIÓN/REINSCRIPCIÓN/MODIFICACIÓN/LEVANTAMIENTO DE MEDIDA JUDICIAL
CONTRATOS DE PRENDA	ANOTACIÓN/CANCELACIÓN DE ENDOSO – CANCELACIÓN/MODIFICACIÓN/ REINSCRIPCIÓN DE PRENDA – CONDICIONAMIENTO DE PRENDA POR TRANSF. OKM
CONTRATOS DE POSESIÓN	ANOTACIÓN/CANCELACIÓN DE LOCACIÓN – CANCELACIÓN/ INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN O TENENCIA
BAJA DEL VEHICULO	BAJA DEL AUTOMOTOR POR SINIESTRO, DESTRUCCIÓN O ENVEJECIMIENTO/ EXPORTACIÓN DEFINITIVA/TEMPORAL/CON RECUPERACIÓN DE PIEZAS
VERIFICACIÓN POLICIAL	RPA/RPMA DE MOTOTR/CHASIS/SIMULTÁNEO
DUPLICADO O FOTOCOPIAS DE CONSTANCIAS O CERTIFICADOS	DUPLICADO DE CERTIFICADO DE BAJA DEL AUTOMOTOR/MOTOR/CARROCERÍA/ DENUNCIA DE ROBO O HURTO/RECUPERO – FOTOCOPIA DE CONSTANCIAS REGISTRALES – DUPLICADO DE CERTIFICADO DE NACIONALIZACIÓN
INFORMES, CONSTANCIAS Y CERTIFICADOS	INFORME DE ANOTACIONES PERSONALES – CONSULTA DE LEGAJO
COMPRA Y VENTA	DEVOLUCIÓN DE AUTOMOTOR A TITULAR - DENUNCIA DE ROBO/HURTO - COMUNICACIÓN DE RECUPERO - DENUNCIA DE COMPRA

SACAR TURNO Y ABONAR A TRAVÉS DE PAGO MIS CUENTAS



PAGO MIS CUENTAS Y RECEPCIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO



VENTAJAS DE LOS TRÁMITES ELECTRÓNICOS

- La desburocratización de la administración pública, concretizándose en el desarrollo de portales que permiten acceder de manera amigable a todas las áreas de la administración pública; los cuales están “abiertos” las 24 horas del día, los 365 días del año.
- Eficiencia: vinculado a la rapidez en la entrega de servicios, tal que el usuario no tenga que hacer “colas”. Si la gestión es eficiente el aumento de los recursos electrónicos aumenta, lo que se traduce en una confianza en la gestión.
- Se desarrolla una constante transformación del sector público hacia la automatización de la gestión que desarrolla, ofreciendo servicios electrónicos; surge la firma electrónica y la encriptación de datos.
- La gestión automatizada genera una reducción en los costos de la administración.
- Se eliminan barreras en el acceso a los servicios, los portales deben estar adaptados a un lenguaje o código común, tal que puedan ser utilizados por distintos tipos de personas. Para acceder a los servicios no hay barreras de desplazamiento ni hay que transitar de un departamento a otro (por lo general la gestión se va a desarrollar con el despliegue de páginas sucesivas).
- Puede convertirse en una herramienta para combatir la corrupción. Estímulo para el desarrollo de la cultura local y el fortalecimiento de la democracia.
- Mejor y mayor contacto con los ciudadanos, especialmente con aquellos que viven en lugares apartados o escasamente poblados.

DESVENTAJAS

Pese a las ventajas que ofrece este sistema, aún hay que superar ciertas dificultades:

- Aminorar la distancia entre los Estados en relación a la brecha digital.
- Falta de capacitación de las personas en cuanto al manejo de las tecnologías, y es por ello que los Estados deben preocuparse de favorecer el acceso a Internet, capacitando a las personas en el manejo de éste.
- Los altos costos para la utilización de Internet.

- La falta de sistemas con una estabilidad que lo haga confiable, que tenga un servicio constante y sin "ruido" (información o contenido innecesario), con un buen soporte técnico.

PROCESO DEL USUARIO PARA OBTENER EL TRÁMITE ELECTRÓNICO

1. Ingresaremos a la web www.dnrpa.gov.ar, en el menú principal se encuentra la opción de Trámites online, se seleccionará si se trata de un AUTO / MOTO, luego deberán seleccionar el tipo de trámite que deseen realizar y de qué manera se recibirá.

The screenshot shows a web interface with the following elements:

- Header:** "INFORMES, CERTIFICADOS Y CONSTANCIAS" with a search icon.
- Sub-header:** "Emisión de informes de dominio, certificados y constancias emitidas en el registro seccional."
- Navigation:** A blue bar with "CERTIFICADO DE DOMINIO" and a right-pointing arrow.
- Section:** "INFORME ESTADO DE DOMINIO" with a dropdown arrow and a right-pointing arrow.
- Content:** "Situación jurídica del automotor/motovehículo y su titular" followed by a box containing:
 - Requisitos y documentación necesaria (última actualización 10/02/2015)
 - Puede ser solicitado por cualquier persona, con DNI, LE, o LC.
 - Solicitud Tipo TP (impresa por el Registro luego de la precarga)
- Question:** "¿de que forma desea obtener la documentación de esta trámite?"
- Buttons:** "Retirar en Registro" (with a person icon) and "Recibir por Email" (with an envelope icon).

2. Se deberá ingresar información del dominio y del solicitante.

Dominio

DATOS DE CONTACTO

Email (*)

Repetir Email (*)

Código de Area (*)

Teléfono Celular 15- (*)

DATOS DEL SOLICITANTE

Apellido (*)

Nombre (*)

Tipo de documento (*)

Número de documento (*)

Motivo (*)

3. Nos muestra los datos ingresados para confirmar que no exista error y debemos ingresar el código que se nos envió al mail para validar la operación (este código se utilizará tanto para el pago como para la solicitud del turno).

4. Finalizaremos la carga y a continuación la pantalla nos mostrará los requisitos a presentar en el Registro Seccional y el valor del trámite (con la

leyenda: Este es el detalle y valor estimado de su solicitud electrónica, ante cualquier inconveniente comuníquese al 0800-122-2227. Dependiendo del trámite iniciado pueden existir aranceles adicionales referentes a liquidación de patentes y/o infracciones que deberá abonar al momento de retirar el trámite gestionado en la web), también nos posibilitará desde ese punto poder realizar la reserva de un turno o el pago electrónico.

PAGO ELECTRÓNICO

Imprimir Ver solicitud realizada Turno Finalizar o Iniciar nuevo trámite

5. Para la reserva del turno, nos pedirá el número de precarga y el código recibido con anterioridad al

correo electrónico, debemos indicar el día y horario de la reserva.

6. Luego, para abonarlo, el procedimiento es el mismo; ingresar el número de precarga y el código recibido por correo electrónico, seleccionamos los

bancos habilitados de la Red Banelco y cargamos los datos bancarios necesarios para la operación.

CONCLUSIÓN

Hemos comenzado en el ámbito registral una serie de cambios que tienden a la modernización de los sistemas en muy poco tiempo; la realidad, desde mi punto de vista, es que tanto el Estado como la sociedad contó con esta posibilidad tecnológica desde hace mucho tiempo, por lo cual esta transformación gradual me parece fantástica y creo que existen muchas cosas aun por mejorar.

Es cierto que la gran cantidad de años en los cuales se realizó el proceso registral de la misma manera generó, en las personas que se dedican a esto, un

acostumbramiento y una sensación de confianza en el sistema.

No es de extrañar que pueda existir cierto rechazo a nuevos métodos y hasta desconfianza, por ser algo tan diferente a la seguridad en la que varios se aferraron tanto tiempo. Lo cierto es que toda transición resulta compleja, pero también la modernización no sólo garantiza más seguridad en los procesos de control sino, además, una desafectación de tareas repetitivas y en muchos casos inservibles.

El proceso de turnos es un paso enorme en la carrera por la perfección registral; si bien en este momento no es algo muy utilizado, tal vez por falta de conocimiento de los usuarios o por costumbre, lograr que en un futuro fuera algo obligatorio podría, al fin, solucionar el conflicto que agobia a la mayoría de los Registros Seccionales: la larga espera para la atención al público. Optar por un horario y día fijo, ir y salir del Registro en menos de media hora, generaría en los usuarios confianza y satisfacción por el servicio que utilizan, además de ayudar a la organización del Seccional.

Las plataformas web utilizadas para la precarga de trámite y la reserva de turno tienen mucha información que les es útil a los usuarios y, con el tiempo, podrían perfeccionarse aún más; por ejemplo, en el pedido de turno para transferencia, informarle con anterioridad las precauciones que éste debe tomar para la compra del vehículo (Informe de Estado de Dominio, libre de deuda, etc.), para que no existan "sorpresas inesperadas".

A su vez le informa con detalles qué documentación debe tener lista para ir a transferir y, así, no perder un día por falta de alguna documentación, y qué maravilloso sería si existiera un simulador de presupuesto para el caso de transferencias donde con el pedido de algunos datos puedan calcularlo obteniendo información de la tabla de valores de D.N y las de Rentas (todas ya están incorporadas en la web); un estimativo del valor del trámite para no tener que ir al Registro "con miedo" de no llegar con el dinero hasta que en el mostrador se le da un presupuesto.

Bibliografía

- <https://jorchong.wordpress.com/2015/01/14/cuales-son-las-ventajas-y-desventajas-del-gobierno-electronico/>
- <https://www2.jus.gov.ar/dnrpa-site/Tramites/TipoVehiculo>



FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES Y CÁMARAS DEL COMERCIO AUTOMOTOR DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

www.faccara.org.ar

Julián Álvarez 1283 - CP (1414) - CAPITAL FEDERAL - REPÚBLICA ARGENTINA

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Particularidades y diferencias del Principio en cuestión en el Registro Inmobiliario y del Automotor - Relaciones con Catastro y Puesto de Verificación

➤ Por **Dra. Sara I. Sanz**, *Interventora del R.S. Santa Rosa del Río 1° - Prov. de Córdoba* - y **Dra. Constanza V. Caporale**, *Colaboradora del R.S. Capital Federal N° 38 - Ciudad de Buenos Aires*.

Introducción

1- Principios Registrales. Breve reseña.

El derecho registral ha ido logrando en el mundo actual un desarrollo acorde con las exigencias de la propia comunidad, por lo que ha conseguido autonomía, crecimiento y evolución de sus técnicas concibiendo una sólida estructura de disciplina jurídica.

Los principios permiten establecer sobre qué pilares se apoya el sistema. En su esencia resultan creadores de la técnica jurídica para alcanzar la mayor comprensión del mismo. A la luz del derecho registral nacional consistiría en aquellas situaciones que sucintamente puedan explicar el sistema que estamos tratando. Nos expresan sintéticamente lo que queremos explicar; la forma de ser del sistema. Tomadas de manera sucinta, conjugadas todas, forman el ordenamiento jurídico y nos dan la posibilidad de cotejarlo con otros sistemas. En pocas palabras, son el deber ser.

Los autores y la doctrina son unánimes en su definición, diciendo que son: *“orientadores fundamentales*

*que informan sobre una disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo”*¹. Sirven, de este modo, para dar solución ante el surgimiento de casos idénticos y para los cuales no se encuentra derecho o norma positiva.

A continuación, daremos un pequeño recorrido por los conceptos de los principios que son fundamentales pilares en el derecho registral. Para luego referirnos al análisis del Principio de Especialidad en particular, haciendo alusión al ámbito del Registro de la Propiedad Automotor y al del Registro Inmobiliario. Y, como último objetivo, plantear la relación que se genera entre estos Registros y las instituciones que coadyuvan a la determinación del objeto.

- **Principio de Rogación:** También llamado principio de instancia significa que las inscripciones en los Registros se extienden necesariamente a solicitud de parte interesada, no proceden de oficio. Es el legitimado el que pone en marcha la actividad administrativa por medio de su petición.

¹ - Ossorio, Manuel: Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta, 1997.

- **Principio de Prioridad:** Apunta a la determinación de cuál, entre varios actos, va a gozar del derecho a obtener la modificación de un asiento registral. Es conocido a través de la famosa frase del Derecho “*prior tempore, prior iure*” o sea “primero en el tiempo, primero en el derecho”. Prioridad es definido en el Diccionario Jurídico como: Anterioridad de una cosa respecto de otra en el tiempo o en el orden. Tiene importancia jurídica especialmente en lo que se refiere al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de ciertos derechos tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores.

- **Principio de Inscripción:** La inscripción es el último acto que se produce en el proceso que comienza con la petición del interesado (rogación) y la presentación adecuada cuya publicidad se persigue. El resultado de dicho proceso es el acto del registrador que se concreta en el asiento registral. El primero de estos asientos es la apertura del legajo en el ámbito automotor y la matriculación en el ámbito inmobiliario.

Este principio es el primero en importancia, ya que a partir de éste es que comienzan a verse los demás principios. En materia de automotor adquiere esencial importancia ya que es categórica la manda de la inscripción para hacer nacer el derecho real que se trate, propio de su carácter constitutivo; es decir, el derecho real nace puertas adentro del Registro. En cambio, en materia de derecho inmobiliario, en el marco de la Ley 17.801, no es categórica la manda de la inscripción; es decir, no es necesario para hacer nacer el derecho, aunque podríamos decir que su obligatoriedad surge viendo la ley con mayor detenimiento y en su completitud, teniendo en cuenta los efectos que surgirán en caso de cumplirse o no con la inscripción correspondiente. El derecho real inmobiliario nace puertas afuera del Registro.

- **Principio de Tracto Sucesivo:** Es aquel por el cual ninguna inscripción, salvo la primera, se hará sin que esté inscripto o se inscriba el derecho de donde emane. Es decir que, todo asiento registral debe estar precedido de otro en donde conste la titularidad del dominio y las condiciones jurídicas del bien. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. De manera tal que cada inscripción se apoye en otra anterior, y que en los folios registrales pueda seguirse el historial completo de la propiedad.

- **Principio de Legalidad:** Este principio exige la revisión de cada acto registral a inscribirse, a fin de corroborar que el mismo se ajusta a las previsiones y requisitos legales impuestos por las normas que lo rigen. El objetivo de la función calificadora es verificar que los documentos que se inscribirán reflejen una adecuación entre la realidad jurídica extra registral y los asientos obrantes en el Registro.

- **Principio de Legitimidad o de presunción registral:** Según el cual, los asientos registrales se presumen veraces -el derecho real inscripto se presume que existe- hasta que se demuestre que ellos no coinciden con la realidad jurídica y sean, en consecuencia, rectificadas. Este principio se enlaza con el denominado “de fe pública registral”, que garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho real inscripto.

- **Principio de Publicidad:** Mediante este principio se exteriorizan las situaciones jurídicas reales, con el objeto de posibilitar el conocimiento de ellas a los terceros interesados y su oponibilidad erga omnes. Se entiende a este principio desde dos puntos de vista, el material, que es la posibilidad legal de conocer las

situaciones jurídicas, mediante la registración de los actos correspondientes; y el formal, que es la exteriorización de la información sobre tales situaciones jurídicas.

- **Principio de Especialidad:** En el derecho registral es una consecuencia inmediata de un carácter esencial de todas las relaciones jurídicas, esto es, la necesidad de que el objeto de esa relación sea determinado o determinable. Este principio tiene por objeto individualizar con la mayor exactitud los derechos o los hechos que se inscriben. Constituye uno de los sostenes de todo el sistema registral llamado también de "Determinación".

No todos los principios registrales mencionados precedentemente están enunciados en la ley como tales, pues fueron reconocidos por la doctrina al interpretar la normativa registral, como anteriormente dijimos.

En este trabajo estudiaremos el Principio de Especialidad, tanto en el ámbito del Registro de la Propiedad Automotor como en el Registro Inmobiliario. Para ello, tendremos en cuenta la naturaleza de la cosa inscribible. En una primera aproximación debemos considerar que de los elementos de la relación jurídica (sujeto, objeto y causa) de carácter real distinguiremos entre los derechos reales que se ejercitan sobre cosas muebles, y los que recaen sobre inmuebles.

Atento a lo mencionado anteriormente es que en los Registros son tres los elementos individualizantes que deben constar: sujeto, objeto y causa.

El elemento "sujeto" se vincula con la titularidad de todo derecho real inscripto, designado por su denominación y circunstancias y con expresión de la cuota o participación que en el mismo tuviere cada titular si fueran varios.

El elemento "objeto" es jurídicamente el folio real. Los derechos reales deben constar con la determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones, su denominación, si la tuviere, y su valor, si constare en el título; así, por ejemplo, en los Registros de la Propiedad Automotor, cada uno de sus Seccionales funciona concentrando el historial jurídico de cada bien, por lo que a cada uno de ellos le corresponde un Legajo B con una Hoja o Folio de registro, que son identificados atribuyéndosele un número mediante el cual se produce su individualización. Asimismo, en el Registro Inmobiliario se le asigna al inmueble un número de matrícula con especificación determinadas por ley.

El tercer y último elemento individualizante está referido a la "causa", cuya descripción tiene por objeto dar publicidad al hecho o acto generador que le dio origen al acto; ello con el fin de ser oponible a terceros. La principal diferencia que hay en cuanto a la determinación de los elementos, entre muebles e inmuebles, se vincula con la causa de la relación jurídica. Mientras que en materia de inmuebles la causa debe estar netamente individualizada y constar en escritura pública, en los muebles se considera suficiente que haya posesión de buena fe, con la condición de que la cosa no sea robada o perdida.

2- Registro Inmobiliario Argentino. Caracterización

Puede decirse que recién en 1968, a través de la reforma introducida por la Ley 17.711 a los Arts. 2.505² y 3.135³ del anterior Código Civil (en adelante

2- Art. 2.505. "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." (Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968. Vigencia: a partir del 1° de julio de 1968).

CC), se incorpora a la legislación de fondo la publicidad registral (actualmente contemplada en el art. 1.893⁴ del Código Civil y Comercial, (en adelante CCC). De alguna manera significó la institucionalización de los Registros de la Propiedad Inmueble que venían funcionando en las distintas provincias. Luego, la Ley Nacional 17.801, conforme al criterio seguido por el legislador al dictarla, dispone que 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 dedujeren corresponde a las leyes locales -provinciales- y que corresponde a la legislación de fondo -nacional- todo lo referente a los documentos que deban inscribirse, la forma de la matriculación e inscripción, sus efectos, la publicidad y prioridad de los asientos registrales, etc.

En la provincia de Córdoba, la reglamentación de la Ley 17.801 se hizo por Ley 5.771, que establece la organización del registro general de la provincia

3- Art. 3.135. "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. Al constituir la hipoteca, el propietario puede, con consentimiento del acreedor, reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente, expresando el monto a que ésta podrá alcanzar". (Párrafo incorporado por art. 1° de la Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968. Vigencia: a partir del 1° de julio de 1968).

4- Art. 1.893 del CCC. "Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real."

regulado por los Arts. 58 a 67. Cumple un rol fundamental en la seguridad el tráfico jurídico inmobiliario, ejerciendo la función de posibilitar a quienes acrediten interés legítimo, el conocimiento de la situación jurídica de los bienes inmuebles, su libertad de disposición y sus afectaciones, como también el cambio que pueden haberse producido en ellos. Es decir, la finalidad última del Registro es la publicidad registral, ya que de este modo se cumple con la necesidad de los terceros y de la sociedad toda, de estar lo mejor informados posible de los estados jurídicos de los inmuebles.

El sistema registral inmobiliario argentino es declarativo y no convalidante. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes (artículo 4° de la Ley 17.801).

El registro inmobiliario no se puede presumir exacto, ya que no es convalidante, pero sí pretende ser completo o íntegro. Esta última característica es necesaria del registro ya que una publicidad registral eficiente depende de que se inscriban todas las mutaciones reales inmobiliarias y, a falta de la posibilidad de alcanzar dicha meta, debe contentarse con que ello se presuma a medida de lo que la praxis del tráfico inmobiliario requiera.

Ni el código ni la legislación registral comentan la presunta fe pública registral. El principio de fe pública registral -fundado en la presunción de exactitud de los registros a favor de los adquirentes de buena fe- no ha sido incorporado técnicamente a nuestro derecho. En efecto, aunque de las normas contenidas en los artículos 2°, 20 y 22 de la Ley 17.801 se desprende la inoponibilidad a terceros de los derechos no inscriptos, la protección que se acuerda a los terceros es de carácter negativo y traduce la vigencia del principio de completitud e integridad.



Desde 1964 nos dedicamos a la administración de riesgos, asesoramiento y producción de seguros para individuos, Pymes e instituciones (pólizas colectivas para Asociaciones y Colegios Profesionales).

Praxis Profesional:

Nos especializamos en seguros de Responsabilidad Civil para Abogados, Procuradores, Escribanos, Contadores, Encargados de Registros del Automotor, Gestores y otras profesiones.

Obligaciones Patronales:

Combo de ART + Seguros de Vida Colectivos.

Cauciones:

Seguros de Garantía para aspirantes a Encargado de Registro.

Personales:

Hogar, automóviles, Vida y Capitalización.

Al Registro llegan documentos auténticos, respecto de los cuales se ha efectuado el control de legalidad. La combinación de documento público y registro público es la piedra angular de un sistema de seguridad jurídica. Asimismo, la autenticidad del título está directamente relacionada con la bondad y calidad del mismo.

Tratándose de documentos notariales, se requiere la intervención de un notario. Conforme nuestro sistema de notariado latino será característica esencial su inmediatez, su calificación y su juicio de legalidad y legitimación. Permitir el acceso a los registros públicos de títulos de menor calidad, supondría un fracaso del sistema en la seguridad jurídica. Es que, si bien la inscripción no purga los defectos de los títulos, es atinado que se registren la menor cantidad de títulos defectuosos.

Frente a la existencia de la confección de un asiento registral sobre la base de un título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria de dicho asiento. Por ello, con mayor razón todavía, el certificado que describe el asiento fundado en un título falso tampoco adquiere eficacia publicitaria, y a todo evento no se trataría de un caso de error registral cometido en la expedición de un certificado⁵.

3- Registro de la Propiedad del Automotor. Caracterización

El Registro de la Propiedad Automotor es un registro que consta de las siguientes características:

1) Real: Lo que se inscribe son derechos sobre la cosa, no recae sobre las personas. El Registro del

5- Abella, Adriana: Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Zavalía, 2008, pág. 36.

Automotor se organiza a través de la identificación de los vehículos y no de sus titulares; por ello se dice que es real y no personal; es dominial y no nominal.

2) Constitutivo: El derecho nace puertitas adentro del Registro, con el acto de inscripción del registrador. La transmisión del dominio de los automotores se produce entre las partes y con relación a terceros, a partir del momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad Automotor y dicha inscripción, si fue de buena fe, confiere al titular de la misma la propiedad del vehículo y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, siempre y cuando el vehículo no hubiere sido robado o hurtado.

3) Abstracto: La inscripción en el Registro, ya sea en forma inicial o cualquier mutación posterior, tiene efectos *per se*, con independencia de la causa o negocio jurídico que los precedió. Es decir, una persona no adquiere el derecho real de dominio porque realizó un contrato de compraventa del automotor, sino porque inscribió la transferencia en el Registro correspondiente. Es el instrumento denominado "Solicitud Tipo" el único que valdrá como referencia para acreditar la existencia del derecho real, con total independencia (abstracción) de los otros instrumentos, públicos o privados, que sirvan de soporte documental a la compraventa (boletos de compraventa, acuerdos sobre responsabilidad civil, etc.). Entonces, no existe vinculación entre el acto jurídico y la inscripción.

El Registro de la Propiedad Automotor es un registro nacional. Es un registro único, que se divide en Seccionales, donde el Poder Ejecutivo Nacional es la única autoridad que determina el número de Seccionales en que se podrá dividir territorialmente el registro. Por lo tanto, es el Poder Ejecutivo el que decide la apertura o cierre de un Seccional.

Su régimen aplicable es el Decreto Ley 6.582/58 “Régimen Jurídico del Automotor” y su Decreto Reglamentario 335/88. Antes de la sanción del Decreto Ley, se aplicaba el Código Civil Argentino a través del Régimen del Art. 2.412, de la propiedad de las cosas muebles: “La posesión de buena fe de una cosa mueble, crea a favor del poseedor la presunción de tener la propiedad de ella, y el poder de repeler cualquier acción de reivindicación, si la cosa no hubiese sido robada o perdida”.

Era un sistema totalmente inadecuado para la protección de los derechos de los titulares ya que, de esta manera, se facilitaba la actividad delictuosa y se les restaba seguridad a las transacciones, debido también a que estos bienes tienen un tipo de movilidad muy elevada.

Luego, con la sanción del Decreto Ley se sustrae a los automotores de ese régimen de propiedad, y se reemplaza a la tradición por la inscripción como modo constitutivo del derecho real. Nuestro régimen impone la obligatoriedad de la inscripción, ya que de lo contrario se conspiraría contra la efectividad del sistema y decaería la certeza jurídica en las transacciones sobre estos bienes de fácil comercialización y desplazamiento.

Por medio de la Resolución 586/88 de la Secretaría de Justicia de la Nación se incorporan los motovehículos y la regulación de los 0km adquiridos a partir del 22/05/1989. Posteriormente, por Ley 24.673 se incorporó a las máquinas agrícolas, viales e industriales autopropulsadas.

4- Principio de Especialidad y Registro Inmobiliario

El sistema de Registro Inmobiliario Argentino es de inscripción, declarativo, no convalidante y real.

Nuestro registro es real pues el elemento base para el sistema es el inmueble.

En el terreno concreto registral e inmobiliario, si bien la especialidad se proyecta ineludiblemente a los titulares (sujetos) de las situaciones registrales y a las titularidades (derechos) que se asientan, no podemos desconocer que la determinación que se exige de ellos, con propósitos de publicidad, es siempre en función de la especialidad aplicada al inmueble (objeto). Ciertamente que el objeto debe identificarse con el titular del derecho y éste, a su vez, referirse al inmueble, con lo cual se pone en evidencia, en el plano inmobiliario registral, la multifacética expresión del principio de especialidad.

En los sistemas registrales que toman como base el objeto de la relación jurídica, el principio de especialidad adquiere su máxima relevancia, ya que el bien, su elemento menos cambiante, se convierte en la unidad fundamental y básica del sistema. La ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficies y linderos, y cuantas especificaciones se hagan, resultan necesarias para su completa individualización. Además, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura si corresponde, y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten de las certificaciones y documentos que los describen.

Los registros de folio real, como el creado por la Ley 17.801, exigen la necesaria correspondencia entre el registro y catastro: el registro puede inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular, pero no puede inventar una tierra que físicamente no tiene existencia; por lo tanto, cuando tal correlación falta, los registros no ofrecen seguridad⁶.

6- SC Mendoza, Sala II, mayo 15-992. I, A.R., DJ, 1993-1-230

4.1 Matriculación

La Ley 17.801 regula el principio de especialidad o determinación en sus artículos 10 a 13, reglando la matriculación y sus procedimientos. De allí surge que, a los inmuebles, al momento de ser matriculados, se le destina a cada uno un folio especial, foja u hoja, con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Los inmuebles, respecto de los cuales deben inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2°, serán previamente matriculados en el Registro de la Propiedad correspondiente a su ubicación. La excepción son los inmuebles de dominio público. Ello así porque los bienes de dominio público son inembargables e imprescriptibles y, por tal razón, están fuera del tráfico jurídico inmobiliario.

El folio se abre con el asiento de matriculación, el cual se redacta sobre la base de breves notas con indicación de número y fecha en que el documento fue presentado en el registro, y con la firma del registrador. Estas indicarán: 1) Con relación al objeto, su ubicación y descripción, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando exista, 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; 2) con relación al titular, si se trata de personas físicas se vuelca el nombre y demás datos personales que se requieran en las escrituras públicas (artículo 1.001 del CC⁷ y

7- Art. 1.001 del CC. "La escritura pública debe expresar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres y apellidos de las personas que la otorguen, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio, su domicilio, o vecindad, el lugar, día, mes y año en que fuesen firmadas que

actual artículo 305 del CCC) ; si se tratare de personas jurídicas, el nombre, domicilio y su inscripción en personas jurídicas. Se indicará la proporción en copropiedad si correspondiera, el título de adquisición, negocio causal, lugar, fecha del otorgamiento y datos del funcionario autorizante. En caso de dominio imperfecto, deben constar en el título y ser registradas para su oponibilidad. Sin perjuicio de ello, la falta de inscripción no obsta a su oponibilidad a terceros que debieron conocer o podido conocer por el título⁸.

Al Registro deben ingresar la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de que a posteriori puedan autoabastecerse en orden a la información requerida,

puede serlo cualquier día, aunque sea domingo o feriado, o de fiesta religiosa (...)"

Art. 305 del CCC. ARTÍCULO 305.- "Contenido. La escritura debe contener:

- a) lugar y fecha de su otorgamiento; si cualquiera de las partes lo requiere o el escribano lo considera conveniente, la hora en que se firma el instrumento;
- b) los nombres, apellidos, documento de identidad, domicilio real y especial si lo hubiera, fecha de nacimiento y estado de familia de los otorgantes; si se trata de personas casadas, se debe consignar también si lo son en primeras o posteriores nupcias y el nombre del cónyuge, si resulta relevante en atención a la naturaleza del acto; si el otorgante es una persona jurídica, se debe dejar constancia de su denominación completa, domicilio social y datos de inscripción de su constitución si corresponde;
- c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto;
- d) la constancia instrumental de la lectura que el escribano debe hacer en el acto del otorgamiento de la escritura;
- e) las enmiendas, testados, borraduras, entrelíneas, u otras modificaciones efectuadas al instrumento en partes esenciales, que deben ser realizadas de puño y letra del escribano y antes de la firma;
- f) la firma de los otorgantes, del escribano y de los testigos si los hubiera; si alguno de los otorgantes no sabe o no puede firmar, debe hacerlo en su nombre otra persona; debe hacerse constar la manifestación sobre la causa del impedimento y la impresión digital del otorgante".

8- V Congreso Nacional de Derecho Registral, La Rioja, 1984.

y para poder ejercer el control de legalidad del cual habla el artículo 8⁹ de la norma registral. La hermenéutica propia de la disposición legal exige cumplir una serie de requisitos que permiten al ente efectuar la tarea asignada por el legislador. La carencia de información y la ausencia de elementos suficientes, como para poder cumplir con certeza y seguridad el tracto, atentarían contra la propia existencia del sistema registral.

5- Catastro

Hasta ahora podemos concluir que el Registro de la Propiedad Inmueble es aquel al cual ingresan aquellos documentos que cuentan con los requisitos exigidos por el art. 3° de la Ley 17.801, inscribiéndose el título como acto jurídico causal, por lo que decimos que es un Registro de títulos, donde se representa jurídicamente a los inmuebles. Pero esto no sería suficiente a los fines buscados de que exista una plena seguridad jurídica.

Para ello deberá, necesariamente, relacionarse con otro registro; esto es, con el registro físico de inmuebles; es decir, aquel que tiene por fin representarlo gráficamente, con el objeto de individualizarlo y darle existencia física, que es lo que conocemos con el nombre de catastro.

En el orden nacional el catastro se reguló por la Ley 14.159 del año 1952, la que luego de varias modificaciones hoy se encuentra regulada por Ley Nacional N° 26.209 (B.O. 18/01/2007). En cumplimiento de la manda que surge de la ley nacional, en el orden provincial cordobés contamos con

9- Ley 17.801. Artículo 8° - "El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos."

la Ley N° 5.057 y sus modificatorias de la Dirección General de Catastro y su Decreto Reglamentario N° 7.949/69.

Este es un registro administrativo dependiente de la Secretaría de Ingresos Públicos, del Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba, que se encarga de administrar y gestionar el registro público del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho emergente de los títulos de propiedad o de la posesión ejercida, constituyéndose en la base del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, policiales, administrativos y de ordenamiento del territorio.

El objetivo principal de un catastro moderno estriba en contar con la información gráfica y digital básica para: a) la fiscalización apropiada del suelo; b) la planificación del uso del suelo; c) la administración del suelo; d) la coordinación de la inversión pública en el suelo. Las finalidades básicas del catastro son de desarrollo económico y social. Debido a ello, decimos que los catastros tienen carácter multifinanciado. Esto significa que son catastros fiscales, legales, urbanos, económicos y de recursos humanos y técnicos. Disponen de información completa sobre el recurso de la tierra y sobre el recurso hombre.

Se puede decir que catastro está dividido en tres secciones:

1. Catastro Fiscal: Fija por medio del avalúo fiscal el valor de los bienes a fin de imponerle una contribución proporcional.

2. Catastro Jurídico: El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.

Buena mecánica, buenos papeles.

Evite sorpresas. Compre su usado en una agencia asociada a la Cámara del Comercio Automotor.

Busque este logo:



Y si tiene dudas, entre en www.cca.org.ar o comuníquese al 5197-5014/5032 4535-2119/20/21 para verificar si la agencia donde comprará el vehículo está asociada a la CCA.

Cámara del Comercio Automotor:

Soler 3909 - Tel. 4824-7272 Fax: 4823-1837/4822-7453.

Atención al Socio: Julián Álvarez 1283 - Tel. 5197-5014/5032 4535-2119/20/21
Fax: 4535-2095 E-mail: cca@cca.org.ar

WWW.CCA.ORG.AR

3. Catastro Geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

La investigación catastral incluye la ubicación de la propiedades, el sentido de circulación de las calles, la distribución de áreas verdes, la localización de centros de diversión, escuelas e iglesias, las características del suelo; se identifican los servicios públicos en uso, la utilidad de las construcciones; se determinan los núcleos de valor dentro de la ciudad y fuera de ella, se indagan los factores sociales y de mercado; el impacto ambiental; las disposiciones gubernamentales como los impuestos y las concesiones fiscales.

Podemos señalar cuatro estrategias básicas que hacen posibles el cumplimiento de los objetivos y la realización concreta de las políticas: a) la depuración, complementación, uniformación, modernización, mecanización, y actualización de los de padrones gráficos, numéricos y alfabéticos, mediante el establecimiento y la implantación de sistemas, procedimientos y controles ágiles y eficientes; b) la recopilación de información actualizada acerca del uso presente y potencial de la tierra urbana y rústica; c) el establecimiento de sistemas cartográficos exactos y apropiados; d) el acopio de datos acerca de la tenencia de la tierra y la situación jurídica de la propiedad.

El catastro es necesario conservarlo y revisarlo periódicamente para hacer constar las alteraciones en la propiedad, las rotaciones, las transmisiones de dominio, etc. El catastro constituye un sistema dinámico y la falta de conservación lo desfigura e inutiliza en muy breve tiempo. La conservación implica la obligación para los ciudadanos de declarar las modificaciones bajo sanción coaccionadora.

Además, el catastro cuenta con el poder de policía inmobiliario catastral que, entre sus atribuciones, podemos mencionar el de practicar de oficio los actos de levantamiento parcelario y territorial, requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles, y realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones, etc., entre otras. En virtud de su misión entendemos que se debe desempeñar como un organismo descentralizado con dependencias en todo el territorio.

Los catastros son sistemas complejos relacionados con grandes volúmenes de datos, agrupan una gama amplia de especialidades técnicas y científicas para su establecimiento y requieren, para el cumplimiento de sus fines, la coordinación de organismos gubernamentales y del sector privado para su mantenimiento.

El catastro territorial es esencialmente una actividad registral, para producir la publicidad del estado parcelario y de los avalúos territoriales con fines tributarios, de policía y de ordenamiento administrativo del territorio.

6- Relación Registro General de la Provincia y Catastro. Situaciones por presentarse

La legislación vigente impone la exigencia del plano de mensura y del certificado catastral, a los efectos de autorizar e inscribir las correspondientes escrituras traslativas de dominio de inmuebles, que hayan sufrido una mutación física (art. 36, Ley 5.057, y arts. 12 y 13, Ley 17.801). De esta manera, el catastro contribuye a la determinación, en cumplimiento con el principio de especialidad, del objeto, elemento esencial en toda relación jurídica. La falta del mismo o su descripción errónea ocasionaría un título nulo y un derecho inexistente. Salvo prueba en

contrario, y sin perjuicio del registro de la propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecen, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos. La incorporación en el catastro de los bienes y de las alteraciones de sus características es obligatoria.

El principio registral de especialidad hace deseable la coordinación entre Catastro y Registro, de modo que: 1) el Catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficiales y de linderos, como también los demás datos que los individualicen; 2) a su vez, el Registro Inmobiliario aporta al Catastro las modificaciones de las titularidades de los inmuebles derivadas de actos de disposición por voluntad del titular.

Pero el objetivo y competencia de Catastro y Registro de la Propiedad son específicos, y debe mantenerse la autonomía funcional de los organismos respectivos sin perjuicios en la vinculación y apoyo recíprocos que deben prestarse para la adecuada coordinación.

El Registro Inmobiliario y el Catastro tienen funciones o actividades diversas que se diferencian porque Catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional, mientras que el Registro tiene por objeto una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos a las situaciones jurídicas con trascendencia real y demás derechos sobre los inmuebles.

Un avance muy importante, y en correspondencia de esta relación existente, es la Resolución del primero de agosto del año 2014 en virtud de la cual los certificados catastrales se emiten vía web para los notarios. Además, desde el primero de septiem-

bre del mismo año se obliga a citar el número de certificado que le llega de catastro.

6.1- Situaciones a presentarse

La coordinación exige que los datos catastrales no ofrezcan dudas al operador jurídico que intervenga como, por ejemplo, escribanos, jueces o al mismo registrador, como responsable del folio registral, sobre la identidad del inmueble a registrar. Las respectivas legislaciones deberán regular los procedimientos relativos a los tratamientos de los excesos, demasías, faltantes o reducciones de superficie en esos casos. El Catastro es público y dará información relacionada con los datos físicos de las parcelas a todos los que lo soliciten, salvo las limitaciones que, en su caso, imponga el interés general.

El certificado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales¹⁰. Asimismo, la Ley Nacional ordena en su artículo 11 que: "...en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia". Y su artículo 12: "En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaran o modifican derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares"¹¹.

10- Ley 26.209, Art. 11.

11- En concordancia, arts. 34 a 39, Ley 5.057.

En la escritura pública en que el titular se obliga a la transmisión, modificación o la constitución de derechos reales sobre inmuebles se deben cumplir los extremos previstos por las leyes de catastro y de registro, y en especial el principio de determinación o especialidad, razón por la que el objeto está especial y expresamente determinado. El título determina el inmueble objeto de derecho, allí consta la designación del inmueble, su descripción y superficie, y la designación, descripción y superficie de la parcela catastral.

Muchas veces el título suele indicar una medida mayor o menor de la superficie real ocupada, ya sea porque su titular ocupa sólo una parte de la superficie o porque ocupa más de la superficie indicada, de la cual no tiene título. Lo importante de esta situación, como cualquier otra que pueda presentarse es que, para ajustar la realidad jurídica a la realidad física, se necesitará la intervención judicial o notarial, con todo lo que ello implica. Cuestiones que de haber una correcta correlación entre ambos registros se evitarían y harían al sistema más perfecto.

Es posible, en el mundo de los hechos, que en una escritura no haya error en el objeto pues se adquiere lo que efectivamente se posee, y que el título describa correctamente el lote, pero que haya un error en la matrícula consignada. En esta situación, la escritura debe considerarse como celebrada sin certificado, lo cual no produce la nulidad, sino sólo el incumplimiento de una obligación funcional del escribano, pasible de responsabilidad civil y disciplinaria.

La solución, en este supuesto, se formaliza con una escritura rectificativa donde comparecen el actual titular de dominio y el anterior, o sólo del comprador, pues no es imprescindible la comparecencia del transmitente dado que sólo se trata de un error al

describir el inmueble, aunque se trate de un dato trascendente como es el número de matrícula, ya que de todos modos es perfectamente posible individualizar el inmueble por medio de los restantes elementos que lo describen.

7- Principio de Especialidad y Registro de la Propiedad Automotor

En materia de automotores, la determinación resulta desde la inscripción inicial del dominio a través de la incorporación de toda la documentación exigible para aquel trámite. El Certificado de Importación o de Fabricación Nacional, según se trate de un bien importado o nacional, es un elemento esencial para individualizar con la mayor exactitud el bien que se inscribe.

Esto también es importante a los efectos de acreditar la buena fe, pues el conocimiento de los datos identificatorios del vehículo -que resulta de las constancias registrales- debe completarse con la Verificación Física del bien.

Como ya hemos mencionado, este principio de especialidad es una consecuencia inmediata de un carácter esencial de todas las relaciones jurídicas; es decir, la necesidad de que el objeto de esa relación sea determinado o determinable.

En el derecho registral este principio apunta a la perfecta individualización de los asientos registrales para lograr una perfecta publicidad. Lo que se pretende es obtener, a través de la especialidad, el conocimiento de las distintas notas jurídicas del objeto registral.



GAP

DISTRIBUIDORA DE COMPUTACION

INSTALACION - CONFIGURACION - SOPORTE - VENTA DE INSUMOS - REPARACION DE IMPRESORAS



DESCUENTOS A SOCIOS DE AAERPA

Permite llevar el control de envío de legajos y certificados dominiales
Generación automática de declaraciones juradas a enviar a DNRPA
Muestra avisos automáticos basados en las distintas fechas de vencimiento
Seguimiento paso a paso de las distintas etapas de generación de un envío de legajo o certificado
Historial que permite efectuar consultas por dominio y conocer el estado actual de un legajo o certificado
Base de datos con información detallada de todos los registros seccionales del país

Infoauto 3
Gercydas 2
Siap
Sira
Acre
Inhibidos
Sugit



Perú 359 Piso 14 Oficina 1403 - Capital Federal - C.P. AAS1099C
Tel./Fax: 011-43427045 - info@gapcomputacion.com.ar

7.1- Normativa Registral en materia automotor - Decreto Ley 6.582/58, Decreto Reglamentario 335, DNTR.

En el caso de los automotores, el Decreto Ley 6.582/58 exige, con relación al sujeto, su individualización por medio de su “nombre y apellido, nacionalidad, estado civil, domicilio y documento de identidad”¹².

Como ya dijimos, la determinación de la cosa con acceso al registro es propia en toda inscripción, resultando la concreta necesidad cuando se trata de cosas muebles registrables.

Respecto al objeto, la ley es minuciosa en la enumeración de referencias que servirán para determinar al vehículo con exactitud, por lo que se exige especificar marca de fábrica, modelo, número de chasis y/o motor, tipo de combustible empleado, número de ejes, distancia entre los mismos, número de ruedas en cada eje, potencia en caballos de fuerza, tipo de tracción, peso del vehículo vacío, tipo de carrocería, capacidad portante ¹³.

Asimismo, se debe hacer constar cualquier tipo de modificación introducida al vehículo, pero la condición fundamental es que se debe haber alterado alguno de los datos fundamentales del automotor, v.gr. número de motor, número de chasis¹⁴. Con relación a los motovehículos, las disposiciones de la Dirección Nacional que regulan las inscripciones establecen que los fabricantes deben suministrar los siguientes datos identificatorios: Número de Certificado de Fabricación/Importación; Marca del motovehículo;

Tipo; Modelo; Marca de Motor; Número de Motor; Marca de Cuadro; Número de Cuadro; Cilindrada.

Es importante destacar que la normativa registral exige que deberá declararse el uso para el que se destinará el vehículo, desde su inscripción inicial y durante las transmisiones de dominio que se realicen de aquél. Por lo tanto, ante un cambio de uso, el mismo debe ser solicitado por el Titular Registral a través del trámite denominado “Cambio de Uso”, lo que será asentado en el Legajo B correspondiente. En el marco de ese trámite cabe señalar que se emite nueva documentación, es decir, un nuevo título y una nueva cédula de identificación del automotor, y se anula la anteriormente emitida.

Al tratarse de un registro real, la matriculación del objeto se realiza dándole una característica y un número que debe ser reproducido en dos placas metálicas que se colocarán en forma visible exteriormente, en la parte delantera y trasera del automotor¹⁵, ello lleva a que su individualización se practique en forma inmediata.

En cuanto a la causa deberá indicarse: “los instrumentos y/o elementos probatorios en virtud de los cuales se anota el dominio”¹⁶.

De este modo, existe una completa individualización de todos los elementos, integrándose el trípede sobre el cual se asienta el referido principio de especialidad.

De este modo, existe una completa individualización de todos los elementos, integrándose el trípede sobre el cual se asienta el referido principio de especialidad.

12- Decreto Ley 6.582/58, Art. 20, inc. e.

13- Decreto Ley 6.582/58, Art. 20, inc. c.

14- “siempre que ellas alteren alguno de los datos previstos en el inciso c)”, Art. 20, inc. g.

15- Decreto Ley 6.582/58, Art. 24.

16- Decreto Ley 6.582/58, Art. 20, inc. f.

Entonces, para continuar desarrollando nuestro tema, comenzaremos refiriéndonos a la matriculación, que es la primera inscripción del automotor¹⁷, momento en el cual se produce su nacimiento registral, produciéndose en ese mismo momento su cambio de estado, ya que deja de recibir el trato de cosa mueble común, para pasar a ser regido por el Decreto Ley 6.582/58 y su Decreto Reglamentario.

La matriculación es exigida en el Art. 6° del Decreto Ley 6.582/58: "Será obligatoria la inscripción del dominio en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor, de todos los automotores comprendidos en el artículo anterior, de acuerdo con las normas que al efecto se dicten. La primera inscripción del dominio de un automotor, se practicará en la forma que lo determine la reglamentación. A todo automotor se le asignará al inscribirse en el Registro por primera vez, un documento individualizante que será expedido por el Registro respectivo y se denominará 'Título del Automotor'".

El Digesto de Normas Técnico-Registrales regula la matriculación, distinguiendo según se trate de vehículos importados o de fabricación nacional y si proceden de fábrica terminal o son armados fuera de fábrica. Para cada uno de estos casos se implementaron distintas solicitudes tipo: para los vehículos armados fuera de fábrica contamos con la Solicitud Tipo 05; en vehículos nacionales Solicitud Tipo 01 y

17- El alcance del término automotor dentro del ámbito registral se encuentra definido en el Art. 5° del Decreto Ley Nro. 6.582/58, el cual establece lo siguiente: "A los efectos del presente Registro serán considerados automotores los siguientes vehículos: automóviles, camiones, inclusive los llamados tractores para semirremolque, camionetas, rurales, jeeps, furgones de reparto, ómnibus, microómnibus y colectivos, sus respectivos remolques y acoplados, todos ellos aun cuando no estuvieran carrozados, las maquinarias agrícolas incluidas tractores, cosechadoras, grúas, maquinarias viales y todas aquellas que se autopulsen."

en los automotores importados Solicitud Tipo 01 con la leyenda "Automotor Importado"; para el caso de Motovehículos contamos con la Solicitud Tipo 01D (01 Digital), pero esta Solicitud no distingue entre Nacional e Importado.

En dichas Solicitudes Tipo deben constar todos los datos personales del titular registral: nombre; apellido; domicilio; número de DNI; número de CUIT, CUIL, CDI; estado civil, en caso de ser casado apellido y nombre del cónyuge. En el año 2011, por disposición de la Unidad de Información Financiera, se exigieron más datos personales del titular, por lo que se modificaron las Solicitudes Tipo agregándose: mail; número de teléfono; domicilio real y legal; profesión, oficio u ocupación. Luego de varias modificaciones posteriores, a partir del año 2014, las personas físicas deben declarar sexo y nacionalidad. En esta solicitud tipo también constan datos individualizantes del automotor, y en su reverso la firma del titular registral.

Esto nos lleva a los requisitos de acreditación de identidad del adquirente, según lo establecido en el DNTR, Título I, Cap. 4, Sección 2°.

Las personas humanas deberán acreditar su identidad mediante: a) Documento Nacional de Identidad (DNI), Libreta de Enrolamiento (LE) o Libreta Cívica (LC), para los argentinos nativos o naturalizados, no admitiéndose Cédula de Identidad; b) Pasaporte, para los extranjeros sin residencia permanente en el país; c) Documento Nacional de Identidad (DNI) o Cédula de Identidad (CI) argentina, para los extranjeros con residencia permanente en el país; d) Documento Nacional de Identidad (DNI), Cédula de Identidad (CI) argentina, Cédula de Identidad (CI) del país de origen o pasaporte, para los extranjeros de países limítrofes; e) Los documentos indicados

precedentemente, según el caso, o la Credencial Diplomática expedida por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, para los agentes diplomáticos y consulares extranjeros o los de organismos internacionales acreditados en la República.

ORGANISMOS OFICIALES: El representante de un organismo oficial acreditará su condición de tal con los respectivos actos administrativos de los que surja ese carácter o con sus copias auténticas o escrituras públicas que lo prueben, debiendo acreditar también y por los mismos medios, que cuenta con las facultades que invoque.

En el caso de empresas y sociedades estatales es suficiente el acto administrativo que instituye la personería. Si dicho acto administrativo consta en una escritura, no obstará a su validez el hecho de que ella no reúna las formalidades de un poder. Su vigencia no caduca a los NOVENTA (90) días, por no asimilarse a la figura del mandato, sino a una representación legal del respectivo ente.

Y en la Sección 3a, trata el caso las personas jurídicas, que deberán acreditar:

1) Sociedades Anónimas: El representante legal de una persona jurídica tiene facultades suficientes para obligar a aquella frente a terceros en la venta, compra, gravamen y otros trámites ante el Registro y por ende no requiere de Acta Especial de Directorio a tales efectos. En consecuencia, bastará con que acredite su personería con algunos de estos medios:

a) Contrato Social y Acta de designación del representante (v.gr. Estatuto de Sociedad Anónima, Acta de Asamblea de designación de Directores y Actas de Directorio de distribución de cargos en la que se nombra Presidente). Si en el contrato social se han

limitado las facultades del representante legal, estableciéndose que los actos mencionados requieren ser autorizados por el Directorio, Asamblea u otro órgano según el tipo de persona jurídica de que se trate se acompañará también el acta que expresa-mente lo autorice. Una copia simple de dichos documentos se presentará para agregar al Legajo, previa constatación por el Registro de su autenticidad, lo que así hará constar con la firma y sello del Encargado.

b) Copia certificada por escribano público de los instrumentos mencionados en a), la que se agregará al Legajo.

c) Manifestación de escribano o autoridad certificante de la firma del representante legal en la que conste el carácter de éste y que cuenta con facultades suficientes, la que se agregará al Legajo. Dicha manifestación deberá mencionar detalladamente la documentación que ha tenido a la vista para certificar la personería o las facultades suficientes para disponer del bien, de modo tal que cualquiera que lo desee pueda compulsar los originales. Se hará constar la fecha, número, folio y tomo de las escrituras públicas o Actas de Asamblea y de Directorio u otros datos individualizantes si los hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 1 y de la forma de acreditar la personería del representante legal de una persona jurídica, contempladas en los incisos a), b) o c), si en el contrato social se limita la firma del representante legal, ya sea requiriéndose la intervención conjunta de otra persona (v.gr. Presidente y un Director), o se autoriza exclusivamente a firmar a otras personas (v.gr. Director y Gerente General), la personería deberá acreditarse mediante el Estatuto o Contrato Social y el Acta de Asamblea o de Directorio de las que resulte el carácter de los firmantes.



CAJA FUERTE

DEFINICIÓN: Se considera **Caja Fuerte** a los efectos del Seguro, un tesoro con frente y fondo de acero templado de no menos de 3 milímetros de espesor, cerrado con llaves del tipo “doble paleta”, “bidimensionales” o con otro sistema de seguridad, soldado a un mueble de acero, cuyo peso vacío no sea inferior a 200 kilos, o que se encuentre empotrado y amurado a una pared de mampostería o cemento armado.

Teléfono: (011) 5353-0410 (Líneas rotativas)
Dirección: Piedras 335 piso 1º of. 5
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Código postal: (C1070AAG)
E-mail: seguros@mazzeo-alterleib.com.ar
Web: www.mazzeo-alterleib.com.ar

Se acreditará la personería en la forma prevista en la Sección 4ª de este Capítulo cuando la sociedad resuelva hacerse representar por un apoderado.

2) Otras sociedades: Es suficiente la firma del representante legal, en consecuencia, bastará con que se acredite esa condición con el contrato de sociedad siguiéndose el mismo criterio establecido en el punto 1.

3) Sociedades no constituidas regularmente de los tipos autorizados por la Ley General de Sociedades (artículo 21 - Capítulo I - Sección IV de la Ley N° 19.550): En las relaciones con terceros cualquiera de los socios representa a la sociedad exhibiendo el contrato. Para adquirir bienes registrables la sociedad debe acreditar ante el Registro su existencia y las facultades de su representante por un acto de reconocimiento de todos quienes afirman ser sus socios. Este acto debe ser instrumentado en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano. El bien se inscribirá a nombre de la sociedad, debiéndose indicar la proporción en que participan los socios en tal sociedad. Se seguirá el mismo criterio establecido en el punto 1.

4) Asociaciones civiles y fundaciones con personería jurídica otorgada e inscripta: Es suficiente la firma del representante legal, en consecuencia, bastará con que se acredite esa condición con el estatuto social, siguiéndose el mismo criterio que el establecido en el punto 1.

5) Simples Asociaciones: Es suficiente la firma de su representante legal. Acreditará su condición de representante legal con la escritura pública de constitución o del estatuto o contrato privado por el que han sido creadas (artículo 187 y siguientes del Código Civil y Comercial), siguiéndose el mismo criterio establecido en el punto 1.

8- La Especialidad en cuanto al Objeto. Puesto de Verificación

Ahora comenzaremos a analizar el principio de Especialidad respecto del "objeto", partiendo como ya lo hemos visto, desde el Decreto Ley 6.582/58, donde establece que el automotor debe estar perfectamente definido, pasando por el Art. 5° del Decreto 335/88, el cual establece que: "Los Registros Seccionales no inscribirán en forma inicial los automotores nacionales o importados, sin tener a la vista el original, duplicado y triplicado del certificado de fabricación; en el primer caso y el duplicado o triplicado del certificado de importación en el segundo".

Los avances tecnológicos que se fueron produciendo a lo largo de las últimas décadas, tanto en nuestro país como en el mundo, han desencadenado en todos los aspectos del Estado y de la ciudadanía un cambio tan profundo, que obligó tanto al gobierno nacional, provincial y municipal a informatizar todos sus sectores, para lograr organización y control de sus dependencias. Y los Registros Seccionales no han sido la excepción a esta adaptación.

La Dirección Nacional de los Registros de la Propiedad Automotor, como órgano de aplicación del Decreto Ley y su normativa vigente, en el año 1997 crea el Departamento de Servicios Informáticos, el cual implementó el primer sistema registral, llamado INFOAUTO, pasando por distintas versiones de este sistema DOS, para concluir en el año 2012 con un sistema web, llamado SURA (Sistema Único de Registración Automotor).

Debemos aclarar en este punto que este sistema no reemplaza la actividad en los Registros, sino todo lo contrario, es un fiel reflejo de todo lo que acontece en un Seccional, no sólo respecto a los Dominios

que se encuentran en la jurisdicción, sino también en todo lo que respecta a la actividad propia del Registro (v.gr. control de stock de documentación, informes de caja, liquidación de emolumentos, etc.).

Con ese proceso de informatización, la Dirección Nacional apunta a lograr la mayor seguridad posible en la Documentación presentada en los Registros. El Certificado de Fabricación Nacional y el de Importación representan la documentación más importante. Estos certificados en estos momentos son manejados únicamente por el fabricante o importador y, una vez producido el ingreso del trámite de inscripción inicial ante el Seccional, el encargado imprime desde el sistema informático dicho certificado. En ese momento el encargado practica el control necesario para determinar el objeto a inscribir, pues coteja la verificación realizada por el comerciante habitualista o el responsable del puesto de verificación con el certificado correspondiente.

En el Título Primero, se dedica el Capítulo 7 a la Verificación de Automotores.

En el Registro de la Propiedad Automotor, llamamos verificación a la constatación de veracidad de los datos de identificación que se encuentran gravados en el automotor; es decir, en motor y chasis, con los que constan en la documentación que presenta el interesado. La verificación debe ser confeccionada en Solicitud Tipo 12. Se debe tener presente que dicha solicitud consta con el Rubro Observaciones, donde el verificador podrá salvar enmiendas, aclarar situaciones o circunstancias importantes que puedan ser relevantes para el registrador, y en la parte inferior de la solicitud debe colocarse el lugar, fecha y sello y firma del verificador. La fecha es muy importante ya que las verificaciones cuentan con un plazo de validez de 150 días hábiles administrativos.

Por otra parte, se encuentra el peritaje, el cual consiste en una verificación mucho más exhaustiva del vehículo donde el verificador, además de realizar su actividad, debe contestar determinadas preguntas establecidas en la normativa, y en casos especiales puede solicitarse que el verificador se exprese o exponga su experiencia y conocimientos sobre el automotor peritado. En cuanto a la validez del peritaje, podemos decir que es mucho más escueta con respecto a la verificación común, ya que solo tiene una subsistencia de 15 días hábiles administrativos.

En la Sección 1º de este Capítulo 7, se trata la Obligatoriedad de la Verificación, que es exigible en forma previa a la realización de ciertos trámites, como lo son:

- a) Inscripción Inicial de automotores importados y nacionales OKm., en los términos de la Sección 5º de este Capítulo.
- b) Inscripción Inicial de automotores armados fuera de fábrica.
- c) Inscripción de la transferencia, con excepción de las situaciones previstas en la Sección 4º, artículo 1º, incisos a), b), c), d), g) e i), de:
 - automotores inscriptos inicialmente a partir del 1º de enero de 1985.
 - motovehículos importados inscriptos inicialmente a partir del 1º de enero de 1994.
 - motovehículos de fabricación nacional inscriptos inicialmente a partir del 1º de enero de 1994 de más de 125 cm3.
- d) Inscripción Inicial de automotores subastados, en los términos de la Sección 5º, de este Capítulo.
- e) Anotación de recupero total o parcial. Esta verificación se deberá practicar siempre y en todos los casos, aun cuando la anotación del recupero se peticione simultáneamente con cualquier otro trámite, aun cuando éste no requiriese de verificación o

estuviere exceptuado de ella por una norma específica (v.gr. recupero con presentación simultánea de transferencia y baja).

- f) Inscripción de alta de motor o de su block.
- g) Inscripción de cambio de chasis o cuadro.
- h) Solicitud de asignación de codificación de motor, chasis o cuadro.
- i) Registración del alta de carrocería o del cambio del tipo de carrocería, excepto en los casos en que se solicite simultáneamente la inscripción inicial del automotor OKm. con el alta de carrocería, siempre que ésta haya sido facturada por una concesionaria oficial.

Cuando el motor y/o chasis y/o cuadro del automotor a transferir se encontrare identificado con una codificación de identificación -RPA o RPM, según el caso-, la verificación a la que se refiere el inciso c) de este artículo consistirá en un peritaje.

A tal fin, el encargado extenderá la orden de peritaje consignando en ella todos los datos individualizantes del automotor (dominio, marca, tipo, modelo, marca y número de motor y marca y número de chasis) y, en particular, las características de marca y modelo de la pieza a la que se le hubiere otorgado código identificador RPA o RPM, según constancias del Legajo y requiriendo que el perito se expida expresamente respecto de:

- Si los datos individualizantes del automotor peritado coinciden con los informados por el Registro Seccional.
- Si la pieza identificada con RPA o RPM presenta el grabado de ese código.
- Si las características de marca y modelo de la pieza identificada con el código RPA o RPM que se perita coinciden con aquellas informadas por el Registro Seccional.

En los casos en que del peritaje presentado ante el Registro Seccional resultaren observaciones, se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en la Sección 7ª del Capítulo VII del Título I del DNTR, excepto que aquellas se refieran a la pieza identificada con RPA o RPM, en cuyo supuesto se remitirán las actuaciones a la Dirección Nacional.

Debemos aclarar en este punto que cualquiera de las partes puede solicitar el trámite de verificación ante la planta de verificación de su jurisdicción, aun cuando sean casos que no estén previstos en el articulado de la normativa, es decir, cuando el usuario lo crea pertinente. Vale aclarar que, en determinadas circunstancias, como es el caso de la presentación simultánea de dos o más trámites que requieran verificación, es suficiente con la presentación de una sola, salvo el caso de inscripciones iniciales con transferencia simultánea, donde se presenta verificación realizada por el comerciante habitualista.

En dicha situación deberá incorporarse al trámite de transferencia la verificación física realizada por la planta de verificación autorizada. Pero para los demás casos nombrados anteriormente, la verificación es obligatoria sin excepción.

Por otra parte, en la Sección 4ª, Capítulo VII del Título I del DNTR se trata el tema de los Casos Exceptuados de Verificación, conforme se cita a continuación.

Artículo 1º.- No será exigible la verificación del automotor en los siguientes trámites:

- a) La inscripción de declaratoria de herederos o de la adjudicación de la propiedad del automotor a uno o más de ellos o del cónyuge supérstite, dispuesta en la sucesión del titular registral o de su cónyuge.

- a) La venta, cesión, adjudicación u otro tipo de transferencia entre condóminos.
- c) La cesión, adjudicación u otro tipo de transferencia entre cónyuges con motivo de la disolución de la sociedad conyugal.
- d) La transferencia que se opere como consecuencia de la fusión (por creación nueva o por absorción) de la sociedad titular de dominio con otra sociedad.
- e) Los trámites registrales referidos a automotores clásicos, siempre que acompañen, junto con la documentación que corresponda según el tipo de trámite de que se trate, la respectiva "Constancia de Origen y Titularidad".
- f) La inscripción de una transferencia para la cual la verificación sea obligatoria, cuando la solicite el adquirente en forma simultánea con la denuncia de robo o hurto.
- g) Registración del alta de carrocería siempre que ésta se practique simultáneamente con la inscripción inicial del automotor OKm. y la carrocería haya sido facturada por una concesionaria oficial.
- h) La inscripción de una transferencia, para la cual la verificación sea obligatoria, cuando se la solicite en forma simultánea con la solicitud de baja del automotor y siempre que se despache favorablemente el trámite de baja.
- i) La inscripción de la transferencia a favor del comerciante habitualista que haga uso para tal inscripción del beneficio arancelario establecido en el artículo 9° del Régimen Jurídico del Automotor.
- j) La inscripción de una transferencia a favor del tomador de un contrato de leasing como consecuencia de haber efectuado la opción de compra.

Consideramos que es importante recalcar que, aunque la normativa registral exceptúe de la obligatoriedad de verificar en ciertos casos excepcionales, se debe recomendar a los usuarios que, ante la concreción de un negocio, siempre realicen la verificación policial del vehículo que se va adquirir. De ese modo se crearía una práctica que no sólo señalaría a la verificación como un requisito más dentro de la normativa registral, sino que pasaría a ser una actividad convencional, que además conduciría a la determinación de la buena fe en las relaciones jurídicas entre particulares. La verificación nos otorga seguridad y confianza en el negocio que emprendamos.

Siempre debemos recordar la buena fe exigida en las normas de derecho al momento de la adquisición, buena fe que debe ser demostrada por el comprador, y no sólo debe verse en el comportamiento de un buen hombre de negocios, donde sólo se constatan titularidades y gravámenes, es el "objeto" el cual debe ser analizado en profundidad.

Tan importante es la determinación del "objeto" que el decreto reglamentario prevé que, si como consecuencia de la verificación practicada al automotor, la identificación del motor o del chasis apareciese adulterada, el encargado del Registro Seccional denegará la inscripción y comunicará la situación a la autoridad policial del lugar.

Pero el tenor de este dispositivo nos permite adelantar que no todos los elementos identificatorios mencionados tienen la misma trascendencia.

La lectura de estas enumeraciones permite advertir que algunos de esos datos son esenciales, como los números de motor y chasis. En cambio, otros datos como la marca, el tipo de combustible empleado, o la capacidad portante, tienen carácter meramente

te complementario. Otra prueba de ello es que ante cualquier cambio que se produzca en el "objeto", los que deben reflejarse en el Registro son aquellos que afectan al motor, chasis o carrocería, mientras que las alteraciones en otros elementos no se consideran esenciales, y no repercuten en el legajo del automotor.

El análisis de este conjunto de normas nos permite extraer la conclusión de que hay tres partes del automotor que son básicas para su identificación: chasis, motor y carrocería. Pero de las tres hay una que prevalece: el chasis. En efecto, mientras los cambios de motor y carrocería se admiten, manteniendo para el vehículo el mismo número de matrícula, el cambio de chasis pone fin a la vida registral del automotor.

El Art. 61 de la Disposición DN 372/81, preceptuaba: "... los cambios de chasis, dada la importancia que dicho elemento tiene para la identificación de los automotores, deberán ser tramitados como inscripciones iniciales, previa baja del dominio anterior...".

8.1- Alteraciones del Objeto

La ley impone la obligación de inscribir en el Registro todas las modificaciones que afecten los elementos de determinación del "objeto", alterando algunos de los datos enumerados en el inciso "c" del Art. 20 del Decreto Ley 6.582/58. Esta pretensión es demasiado ambiciosa y, como decíamos más arriba, se limita a los cambios producidos en elementos esenciales, como chasis, motor y carrocería; así lo entendió el viejo Decreto Reglamentario 9.722/60, que en su artículo 30 limitaba la obligación de comunicar cambios a los casos de reemplazo del motor, chasis o de la carrocería. Esta norma no ha sido reproducida en el nuevo Decreto Reglamentario 335/88, quedando el punto deferido a lo que establezcan las Disposiciones de la DNRPA.

Posteriormente, la DN 384/82, se ocupó detalladamente de los cambios de carrocería, motor y chasis, llegando a prever, incluso, la posibilidad de que se dé de baja el motor, sin reemplazarlo, manteniendo sin embargo inscripto el vehículo. De esta forma el encargado de Registro, una vez solicitado el trámite, toma razón de la Baja de Motor en los asientos registrales e interviene el Título del Automotor, dejando constancia en el mismo sobre la baja realizada, procediendo a retener y anular las cédulas emitidas en su oportunidad, ya que el automotor desprovisto de motor no puede circular. Es en este punto donde la doctrina se pregunta si esta situación anómala debería tener un límite temporal, pues el carruaje desprovisto de motor pierde uno de los elementos esenciales que sirven para caracterizar a un "automotor", y sólo es admisible que se lo mantenga matriculado si el propietario tiene el propósito de dotarlo nuevamente de un motor para que cumpla la función esencial de este tipo de objetos.

9- Plantas de Verificación

La planta de verificación es el lugar físico donde se realiza en forma personal por el verificador la constatación de los datos individualizantes del automotor, lo que dejará plasmado en la mencionada ST12. En la oportunidad que deba realizarse la verificación el usuario debe presentarse en el puesto de su jurisdicción con el automotor y la documentación necesaria para acreditar su titularidad y la posesión del vehículo. Para ello podrá concurrir con el título, cédula, certificado de fabricación o importación, o placas provisionales según sea el caso planteado.

En la provincia de Córdoba, como en el resto del país, las plantas verificadoras están a cargo de la Policía de la Provincia, contándose además con puestos verificadores de Prefectura Nacional.

OBLIGATORIEDAD DE INSCRIPCIÓN DE MAQUINARIAS AGRÍCOLAS, VIALES E INDUSTRIALES AUTOPROPULSADAS

(Art. 5° y 6° Decreto Ley 6.582/58, -t.o. 4.560/73- Ley 22.977, Ley 24.673)

La Maquinaria Agrícola, Vial o Industrial Autopropulsada es considerada un automotor en los términos del Art. 5° del Decreto Ley 6.582/58, siendo obligatoria su inscripción.

La INSCRIPCIÓN REGISTRAL es necesaria para:

■ Demostrar la titularidad sobre la maquinaria.

■ Circular por la vía pública de acuerdo con la Ley Nacional de Tránsito N° 24.449 y correspondientes adhesiones de las provincias y municipalidades.

■ Hacer efectivo el cobro del seguro en caso de siniestro.

■ Ser objeto de prenda, leasing o fideicomiso y ser aceptadas como activos ante entidades bancarias, en las manifestaciones de bienes.

■ Presentarse en licitaciones públicas donde se exige presentar título del automotor o informe o certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad del Automotor con Competencia Exclusiva en Maquinaria Agrícola, Vial e Industrial.

Si Usted desea adquirir una Maquinaria evite ser defraudado exigiendo la documentación necesaria para la inscripción inicial o transferencia a su nombre; asesórese en el Registro de la Propiedad del Automotor con Competencia Exclusiva en Maquinaria Agrícola, Vial e Industrial más próximo.

Los verificadores son oficiales de policía capacitados en esta tarea y sólo se dedican en forma específica a la misma.

Para el encargado de Registro es sumamente importante contar con la experiencia y capacidad del verificador, ya que la tarea fundamental de la constatación física está en sus manos. Es por ello que se dice que los ojos del verificador “son los ojos del encargado” en el momento de la constatación de los datos del vehículo. Los encargados de Registro confían plenamente en la labor del verificador porque se supone que su actuar será leal, correcto y seguro y que volcará todas sus habilidades en el desempeño de sus funciones.

Es importante destacar en este momento que estos puestos de verificación, que encontramos a lo largo de todo el territorio de nuestro país, no cuentan en todos los casos con la debida infraestructura desde el punto de vista edilicio, como en lo que respecta al instrumental y elementos para poder realizar en forma eficiente la labor encomendada. Por ejemplo, determinadas plantas se encuentran en las mismas dependencias policiales sin contar con rampas y la debida iluminación, que permitan ubicarse debajo del automotor para la correcta visualización y lectura del número de chasis; es decir, esto implica la imposibilidad de determinar el objeto.

ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA

A fin de profundizar el estudio del tema en cuestión, resulta menester acudir al análisis de jurisprudencia en la materia. En esta oportunidad consideraremos el fallo de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial 9ª de Córdoba, en los autos “Expediente: 1846241/36- CAVATAIO, Ignacio Jerónimo c/Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba y Otros”.

Un usuario adquiere un automotor tipo pick up, donde al momento de la adquisición se presenta una verificación sin observaciones. Posteriormente, ante la venta ulterior del automotor, surge que los datos individualizantes se encuentran raspados y por ello se observa el trámite. Ante esta situación, el primer adquirente demanda a la Provincia de Córdoba por “aquella verificación realizada en forma negligente”, y al vendedor en dicha oportunidad, por conocer el estado del vehículo que había sido siniestrado y por haber omitido las diligencias que eran requeridas. Este fallo surge de la apelación que realiza el gobierno de la provincia, donde alega la falta de responsabilidad en el actuar de su dependiente, o sea, el verificador y por costas.

La Cámara resuelve dando la razón al demandante y confirmando la sentencia de primera instancia, en la cual se tuvo por acreditado que el automotor había sufrido un siniestro anterior a la verificación que se cuestiona y que la misma había sido realizada por un dependiente de la provincia, quien había realizado la verificación defectuosa.

Los detalles para destacar en este fallo son dos cuestiones: a) por una parte, que el demandado pudo comprobar la existencia de un siniestro que fue anterior a la verificación realizada negligentemente; y b) por otra parte, que demanda en forma correcta a la Provincia de Córdoba, ya que la actividad de verificación la confecciona un dependiente, en este caso un oficial de la Policía de Córdoba.

10- Código Civil y Comercial de la Nación. Novedades generales en la materia

El Código Civil de Vélez Sarsfield ha regulado, dentro de los Derechos Reales, al patrimonio como un atributo de la persona, siguiendo una extensa y consolidada

tradición histórica. La regla se basa en una relación directa entre el sujeto individual y los bienes, así como una vinculación relevante entre estos últimos y su valor económico, mientras que excepcionalmente, se da un lugar a los bienes del dominio público. Para la Comisión que intervino en el proyecto de reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, este esquema es insuficiente para solucionar conflictos actuales, que surgen de la jurisprudencia.

Asimismo, han considerado que la concepción patrimonialista ha ido cambiando, y aparecieron bienes que, siendo de la persona no tienen valor económico, aunque sí utilidad, como sucede con el cuerpo humano, órganos, genes, etc. La relación exclusiva entre los bienes y la persona también ha mutado y aparecen las comunidades, como ocurre con los pueblos originarios. Finalmente, los conflictos ambientales se refieren a bienes que son mencionados en el Código como del dominio público, pero la Constitución y la ley ambiental los consideran colectivos, y no solamente de propiedad del Estado.

Vélez Sarsfield incluyó en el Código Civil vigente una muy breve parte general conformada por sólo cuatro artículos (2.502 a 2.505), el último reformado a los fines de modernizar el rumbo con la inscripción registral que complementaba la Ley 17.801. La brevedad de estas normas no llegó a ser un sistema y, por eso, el codificador repite y reitera muchas nociones que bastaba con incluir una sola vez. La comisión no sólo decidió por una parte general de los derechos reales, sino luego por partes generales internas de algunos derechos reales.

En el Código Civil y Comercial de la Nación se ha tomado un criterio propio, tratando de mejorar el método y ofrecer claridad, ahorrando a su vez el exceso de preceptos repetitivos.

Como novedad podemos recalcar, en lo relativo al objeto, que no se requiere que la cosa esté en el comercio, pues son asimismo objeto del derecho real las cosas que están fuera del comercio por su no enajenación relativa, y aquéllas cuya enajenación estuviese prohibida por una cláusula de no enajenar. Además, se acepta que el objeto puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley, pensando en casos de derechos sobre derechos, como la hipoteca del derecho de superficie en su modalidad de derecho sobre cosa ajena; o en casos de derechos complejos como el tiempo compartido.

En cuanto a la enumeración de los derechos reales, y a fin de estar a la altura de una realidad que hace hincapié en los derechos colectivos y participados, se adicionan la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie.

Es cierto que por ley especial ya están regulados la propiedad horizontal, el tiempo compartido y la superficie forestal, pero su incorporación al Código con mayor completitud era necesaria ya que la falta de regulación o la regulación paralizada y separada del Código de los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie los tornaban ajenos a los principios generales clásicos y de difícil interpretación y aplicación práctica. El crecimiento de este tipo de propiedad que brinda mayor aprovechamiento de los recursos a utilizarse en común, por otro lado, trae mayor conflictividad por la convivencia más cercana.

La mayor modificación en relación con el presente trabajo, y que hubiese importado un cambio sustancial, es el referido al modo suficiente cuando se trata de la adquisición, constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales sobre cosas registrables.

En un primer momento, la Comisión pensó en actualizar y tecnificar el sistema, sobre el criterio de sustituir la tradición posesoria por la inscripción registral, como modo suficiente para los bienes registrables, y abandonar la milenaria teoría del título y el modo del sistema romano puro como pilar del sistema transmissivo entre vivos de los derechos reales que se ejercen por la posesión.

Con diversidades las provincias dictaron leyes que crearon sus registros de la propiedad inmueble. Estas leyes locales agregaron el requisito de inscripción registral, por lo cual la Corte Suprema de Justicia de la Nación declaró la inconstitucionalidad entendiendo que invadían el campo legislativo del Código Civil. La reforma de 1968 puso fin a esta anomalía, pues incorporó la publicidad registral para los derechos reales inmobiliarios que, afortunadamente, de hecho, se cumplía casi desde la sanción del Código.

Sin embargo, a pedido de escribanos y registradores, con invocación de la falta de preparación de los registros para tal modificación, el anteproyecto mantiene el sistema vigente en el cual la inscripción constitutiva solamente se incluye como excepción para la adquisición, transmisión, etcétera, de ciertos objetos, como los automotores por ejemplo, mas no para todas las cosas cuyo dominio es registrable, especialmente los inmuebles para los cuales mantiene la tradición posesoria como modo suficiente.

Respecto de la oponibilidad, como es natural, se requiere la publicidad suficiente respecto de los terceros interesados, y de buena fe, considerándose publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Como último comentario, merece mención la subsistencia de la Ley 17.801 y las únicas modificaciones que sufre son las siguientes:

En su artículo 1°, 2° y 17, quedando redactados como sigue:

“Artículo 1° - *Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la CAPITAL FEDERAL.”*

Artículo 2° - *De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, 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.

Artículo 17. - *Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5°.”*

11- Conclusiones

A modo de conclusión, y en función de todo lo comentado, básicamente lo que hemos querido plasmar a lo largo del desarrollo del presente trabajo es la relación necesaria que debe existir entre los distintos registros que componen nuestro sistema para así cerrar un sistema que sea, no sólo eficiente y acorde

NO SE CONVIERTA EN VÍCTIMA DE UN DELITO

PARA COMPRAR UN AUTOMOTOR USADO PROTÉJASE CON ESTAS ACCIONES



PIDA AL VENDEDOR QUE LE EXHIBA TÍTULO Y CÉDULA DEL AUTOMOTOR

Luego anote: El número de patente
El número de control del Título del Automotor
El número de control de la Cédula de identificación



ACUDA USTED, A UN REGISTRO DEL AUTOMOTOR Y SOLICITE UN INFORME DE DOMINIO

Con ese informe podrá conocer:
Los datos del titular.
Los datos del automotor.
Los número de control del Título y de la Cédula vigentes.
Si el automotor puede ser vendido (Ej. prenda, embargo)
Si el titular puede vender el automotor (Ej. inhibición)



VERIFIQUE USTED, EL AUTOMOTOR EN LA PLANTA DE VERIFICACIÓN HABILITADA



SOLICITE USTED, EL LIBRE DEUDA DE PATENTES Y DE INFRACCIONES.

CON ESTOS PASOS ESTÁ EN CONDICIONES DE EFECTUAR LA OPERACIÓN

a las necesidades de la sociedad moderna, sino también que brinde mayor seguridad jurídica.

Distinguimos los dos registros que creemos tienen mayor relevancia, esto es, Registro Inmobiliario y Registro del Automotor, haciendo alusión a sus normativas particulares y a las relaciones que existen entre cada uno de éstos y sus corolarios, Catastro y Puesto de Verificación, respectivamente.

En cuanto a materia inmobiliaria, los notarios, los jueces y funcionarios administrativos asumen la relevante función calificadora que les cabe en aras de un interés superior de la comunidad, lo que no descarta que toda rogatoria de inscripción, aun la judicial, deba previamente ser calificada por el registrador.

Para cerrar el presente documento, haremos una última referencia en cuanto al Registro Automotor. Ello así ya que, el aporte que podemos hacer es mucho más rico pues se parte de una experiencia real obtenida en la labor cotidiana en el Registro Automotor, en el marco particular de un encargado de Registro y haciendo especial relación a todo en cuanto al Principio de Especialidad objeto del presente.

Así, se advierte que, ante la normativa vigente y la realidad que regula el régimen automotor, existen ciertos riesgos para los usuarios y para los funcionarios registrales, que brevemente pasamos a detallar y en cada una de éstas señalaremos cuáles podrían ser las eventuales soluciones aplicables. Aclarando previamente que la norma registral se encuentra pensada desde el punto de vista de la buena fe de las partes.

1) Ante los límites establecidos por la normativa registral, respecto de la excepción de verificación, debe entenderse que en realidad se dan dos alternativas por las que debe optarse; es decir, la de verificar o no. Entendemos que siempre debe

recomendarse verificar la unidad ante cualquier trámite. Así se disminuirían riesgos en la adquisición de un automotor por parte del comprador. También recomendamos que al instante de realizarse la verificación se encuentren ambas partes presentes, tanto comprador como vendedor.

- 2) Otro de los límites establecidos por la norma registral es el de la antigüedad de los vehículos obligados a verificar, por lo que todos los automotores inscriptos a partir del 1° de enero de 1985 deben verificarse y los motovehículos, a partir del 1° de enero de 1994. Consideramos que, en los casos de automotores de mayor antigüedad, con más razón debería verificarse, porque, por ejemplo, ante la antigüedad de la unidad, sucede a menudo que no pueden leerse los datos de chasis, lo que conlleva al usuario a realizar otros trámites que deberían haberse efectuado con anterioridad, a lo que se suman más gastos y más tiempo en la concreción del trámite. Otro caso que sucede a menudo es que los automotores tienen algunas de sus partes esenciales adulteradas, y en esos casos se procede a realizar la denuncia penal pertinente. También, en el momento que se verifica, el verificador constata si existe algún tipo de impedimento de circulación del vehículo. En ese momento puede suceder que surja la posibilidad de que el automotor se encuentre robado, y en esa oportunidad el perito puede verificar si procede al secuestro inmediato de la unidad. Lo mismo sucede ante la presentación de documentación apócrifa.
- 3) Asimismo, destacamos que otro de los puntos para tener en cuenta es plazo de validez de las verificaciones. Actualmente, y como ya lo dijimos, el plazo de validez es de 150 días hábiles administrativos, que son alrededor de 6 meses

de plazo. No obstante, recomendamos que exista inmediatez entre la entrega de la cosa, la realización de la verificación y la presentación del trámite en el Registro Seccional. Es cotidiano ver en los Registros la presentación de verificaciones prontas a vencer o vencidas.

- 4) Creemos importante que necesariamente debe existir algún tipo de contacto más seguido entre el verificador y el encargado de Registro que competen a su jurisdicción. Esto es de aplicación casi imposible en las grandes urbes, pero este contacto cotidiano puede ayudar a ambas partes.

De este modo, concluimos con el objeto del presente sabiendo que el escenario planteado, teniendo en cuenta la multiplicidad de situaciones que la vida cotidiana trae, no es posible abarcarlo en su plenitud. Pero sí creemos que cada operador jurídico, en el ámbito de actuación que tenga, teniendo un claro concepto de los principios que informan nuestro ordenamiento jurídico, podrá brindar soluciones afines.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

- Abella, Adriana: Derecho Inmobiliario Registral. Zavalía, 2008.
- De Reina Tartiere, Gabriel: Principios Registrales. Estudio del Derecho Registral Inmobiliario Argentino. Heliasta S.R.L., 2009.
- Anuario de Derecho Civil de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Tomo VIII. Año Académico 2003. Alveroni Ediciones, 2003.
- Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación. Redactado por la Comisión de Reformas designada por Decreto 191/2011. Presentación, Fundamentos, Legislación Complementaria. La Ley, 2012.
- Palomanes, Ana María (Directora): Práctica y gestiones administrativas para martilleros y corredores públicos. Editorial Alveroni. 2008.
- Mariani de Vidal, Marina: Derechos Reales. Tomo 3. Zavalía S.A., 7ª Edición Actualizada.
- Moisset de Espanés, Luis: Automotores y Motovehículos - Dominio. Zavalía. 1992.
- Díaz Solamine, Omar Luis - Eriberto de la Llave: El registro nacional de la propiedad del automotor y de los principios registrales del régimen legal. Sésamo Editora. 1996.

LEGISLACIÓN

- Código Civil.
- Código Civil y Comercial de la Nación.
- Ley Nacional N° 17.801.
- Ley Provincial N° 5.057.
- Ley N° 26.209.
- Digesto Notarial. Primera edición. Alveroni Ediciones, Córdoba 2014.
- Decreto Ley 6.582/58.
- Decreto Reglamentario 335/88.
- Digesto de Normas Técnico-Registrales.



**CORREO
ARGENTINO**

**CORREO
ARGENTINO**
CORREO OFICIAL

**CORREO
ARGENTINO**
CORREO OFICIAL

¿PENSÁS EN LOGÍSTICA?
PENSÁ EN CORREO ARGENTINO

- FLEXIBILIDAD
- INTEGRACIÓN
- RECEPCIÓN
- WAREHOUSING
- PICKING

- LOGÍSTICA INVERSA
- SOPORTE
- DISTRIBUCIÓN
- VALOR AGREGADO

SOLUCIONES EN
**LOGÍSTICA
INTEGRAL**

Atención exclusiva
0810-444-0280 / 011-5941-3333
www.correoargentino.com.ar

**CORREO
ARGENTINO**
LOGÍSTICA



México 3038 (1223) Capital Federal. Tel. 4956-1028, 4931-3470/ 8459 / 8595 /8741. Fax 4932-6345