

INSCRIPCION DE TRANSFERENCIA CONDICIONAL O DEFINITIVA MEDIANDO DENUNCIA DE COMPRA, ANTE EL FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL

Ab. María Lucrecia Botteri – Encargada Titular Registro Automotor Mar del Plata N° 9

I - INTRODUCCION

Tal como sostiene Luis Moisset de Espanés, la publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la transmisión de la riqueza, otorgando a los interesados la información de los derechos que existen sobre el bien que se registra.

En definitiva, lo que se persigue con la publicidad registral es la preservación de un valor fundamental: la seguridad jurídica.

Pero esta seguridad jurídica que el derecho registral defiende no se limita a la denominada “seguridad estática”, que se refiere a la protección de quien detenta el derecho, o a la relación que existe entre este y la cosa frente a posibles ataques de terceros; sino que se extiende también a la llamada “seguridad dinámica” o de tráfico, que se refiere a la protección que merecen también aquellas personas que intervienen en la circulación de esos bienes.

Y esto abarca tanto a los **acreedores** del titular del bien, para quienes el patrimonio del titular constituye la garantía de sus créditos y deben protegerse de enajenaciones fraudulentas que tiendan a diluir esa garantía, como a los potenciales **adquirentes** que deben tener la tranquilidad que el bien que adquieren se encuentra libre de cargas o gravámenes, o de la existencia de alguna limitación a su disponibilidad.

Pero sea que hablemos de seguridad estática o dinámica, la seguridad jurídica como pilar en el que se sustenta la publicidad registral no se reduce a tutelar solo intereses privados, sino que también está en juego el interés público; porque si bien podría considerarse que los intereses en conflicto (sobre todo en cuestiones de índole patrimonial) son de carácter

privado, lo cierto es que con la publicidad lo que se intenta evitar es justamente la existencia de estos conflictos, y es allí donde entra a tallar el interés público, ya que una de las funciones del Estado es la prevención y, subsidiariamente, la recomposición de los intereses de quienes integran la sociedad.

En regímenes como el argentino en el que, en materia de automotores la inscripción registral es un elemento constitutivo del derecho de propiedad, lo que importa que el dominio nace con la inscripción en el Registro y a partir de allí se producen los efectos de la transmisión no solo frente a terceros sino entre las partes, dotar de seguridad jurídica a estas transmisiones deviene fundamental.

II - SISTEMA DE REGULARIZACION DE TITULARIDAD Y PUBLICIDAD DE POSESION

El sistema registral automotor se basa en una serie de principios que la rigen, siendo uno de ellos el de **rogación** o instancia.

En base a este principio, el registro no actúa de oficio, sino a petición de parte. Y esa petición no se lleva a cabo de cualquier manera: se efectúa mediante las denominadas **solicitudes tipo**

Esto se encuentra plasmado en el art. 13 del Dec. Ley 6582/58 (Régimen Jurídico del Automotor) que en su primer párrafo reza: “Los pedidos de inscripción o anotación en el Registro, y en general los trámites que se realicen ante él, sólo podrán efectuarse mediante la utilización de las solicitudes tipo que determine el Organismo de Aplicación, el que fijará su contenido y demás requisitos de validez....”

Y continúa diciendo en el art. 14: “los contratos de transferencia de automotores que se formalicen por instrumento privado, se inscribirán en el registro mediante la utilización de las solicitudes tipo mencionadas en el artículo anterior suscriptos por las partes...”

Este último artículo, además de insistir con que las inscripciones se efectúan solo mediante la utilización de la solicitud tipo correspondiente, nos recuerda también el carácter **abstracto** de la inscripción registral. El registro no inscribe documentos, registra hechos y

actos jurídicos. Es por ello que la inscripción tiene efectos jurídicos por sí misma, independientemente de la causa, del contrato que dio origen a la transmisión.

La solicitud tipo 08 es aquella que la Autoridad de Aplicación instituyó para la inscripción las transferencias de dominio en el Registro Automotor. Y, si bien el art. 15 del Dec Ley 6582/58 establece que aún cuando la transferencia de propiedad puede ser peticionada por cualquiera de las partes "... el adquirente asume la obligación de solicitarla dentro de los diez (10) días de celebrado el acto...", lo cierto es que son muy frecuentes las situaciones en las que el titular vende el vehículo, suscribe como vendedor la correspondiente solicitud tipo 08 para que se efectúe la inscripción de la transferencia, pero ésta no se verifica en el plazo establecido. E inclusive también es frecuente que el comprador del vehículo vuelva a venderlo sin registrar la correspondiente transferencia de dominio, entregando al nuevo comprador la solicitud 08 suscripta por el titular registral.

En este derrotero, puede suceder que la solicitud tipo 08 original se extravíe o se deteriore de manera tal que no pueda ser utilizada, quedando el último comprador en posesión del vehículo y sin posibilidad de inscribir la transferencia por carecer de la solicitud tipo que cumplimentaría el principio de rogación.

Si bien estas situaciones no son las deseables, lo cierto es que son habituales en el tráfico comercial de automotores, y la falta de registración de las transferencias de dominio sin lugar a dudas afectan la seguridad jurídica de toda la comunidad, quien debería tener la certeza de quién resulta titular del derecho real de dominio de los automotores en caso, por ejemplo, de tener que iniciar acciones judiciales por alguna situación que afecte sus derechos personales.

Para dar solución a estos casos, el Digesto de Normas Técnico Registrales (DNTR), a partir de la Disposición DN 317/2018, regula en su Título II, Capítulo V el "Sistema de Regularización de Titularidad y Publicidad de Posesión", conocida antes de la mencionada Disposición como "Denuncia de Compra".

En los considerandos de la Disposición DN 317/18 que regula el trámite se establece que éste tiene por objeto que, quien ha adquirido un automotor y no posee la correspondiente Solicitud Tipo 08 con la firma del titular registral debidamente certificada expresando su

voluntad de venta , comunique fehacientemente su intención de transferir el vehículo a su nombre.

Antes de que se dictara la referida Disposición, una vez registrada la denuncia de compra el adquirente solo podía transferir el automotor a su nombre si el titular registral comparecía ante el Registro Seccional a suscribir la correspondiente Solicitud Tipo 08 o si hubiera efectuado antes Denuncia de Venta denunciando como comprador a quien efectuaba la Denuncia de Compra. De no verificarse estos extremos, la única vía que poseía el comprador para ser titular registral era iniciando acciones judiciales.

Con la Disposición DN 317/18 se admite otra posibilidad, contemplándose los supuestos en que media Denuncia de Venta por parte del titular registral, pero el denunciado como comprador no coincide con la persona que se presenta ante el Seccional a efectuar la Denuncia de Compra y Posesión. En estos casos se prevé la posibilidad de instrumentar la transferencia con carácter condicional por el término de veinticuatro (24) meses, notificándose de la misma al titular registral y a quien fuera denunciado como comprador en la Denuncia de Venta para que eventualmente, durante ese lapso, puedan oponerse a dicha transferencia. Vencido el plazo sin que medien oposiciones, la transferencia condicional se constituye en definitiva.

El plazo previsto por la norma no fue ocioso: éste se ajusta al plazo establecido por los art. 4 del Dec. Ley 6582/58 y 1898 del CCyCN (prescripción adquisitiva breve)

En los considerandos de la norma se entendió oportuno contemplar estos casos “...en atención a que se han manifestado fehacientemente ambas voluntades (compra y venta)...”

Para la inscripción de la denuncia de Compra y Posesión, el presentante debe haber iniciado el trámite a través de la página web de la DNRPA (www.dnrpa.gov.ar), donde denunciará con carácter de declaración jurada las circunstancias en que adquirió el vehículo, manifestará asumir las responsabilidades de dueño del automotor y, cuando se presenta ante el Registro Seccional donde se imprimirá la solicitud tipo TP en la que constarán estas manifestaciones, acompañará a documentación que respalde la adquisición a que hiciera referencia (si la tuviere), verificación policial del vehículo, título y cédula del automotor (o declaración jurada de su extravío), libre deuda de impuesto automotor, Documento

Nacional de Identidad y constancia de CUIT o CUIL y suscribirá una Solicitud Tipo 08 como adquirente.

De no mediar observaciones, se tomará razón de la petición emitiéndose la correspondiente Constancia Electrónica de Posesión, se emitirá la cédula de mero poseedor que lo habilita a circular, se efectuará la comunicación al organismo tributario correspondiente y se notificará mediante carta documento o carta certificada al titular registral emplazándolo para que comparezca al Registro Seccional a suscribir la Solicitud Tipo 08 como vendedor (que, recordemos, ya fue suscripta por el comprador) y, si mediara denuncia de venta, se suspenderán sus efectos o se rehabilitará la prohibición a circular si ya hubiera sido decretada.

Una vez inscripta la denuncia de compra y posesión, se abre la posibilidad de inscribir la transferencia (definitiva o condicional) en la medida que exista denuncia de venta.

De acuerdo a lo establecido por el Título II, Capítulo V, artículo 7 del DNTR, mediando Denuncia de Venta inscripta, existiendo coincidencia entre el denunciado en ésta como comprador y quien ha efectuado la denuncia de Compra y Posesión, si se hubiera prestado asentimiento conyugal (de corresponder) y si se cumplimentaran **los demás requisitos que se exigen para una transferencia** establecidos en el Título II, Capítulo II Sección 1 del DNTR, se tendrá por formalizada la transferencia de dominio, aún cuando el titular registral no hubiera comparecido al registro seccional a suscribir la correspondiente Solicitud Tipo 08.

Y a continuación, el art. 8 establece que, en las mismas circunstancias pero no mediando identidad entre el denunciado como comprador en la Denuncia de Venta y quien ha efectuado la Denuncia de Compra y Posesión, la transferencia de dominio se formalizará en forma condicional por el término de veinticuatro (24) meses, circunstancia de la que se dejará constancia en el Título del automotor, en la Hoja de Registro y en todos los informes o certificados que se expidan a partir de su inscripción.

La condicionalidad de la inscripción de la transferencia está sujeta a que en el referido plazo se presente al titular registral oponiéndose a la misma, o a que la oposición la formule

un tercero que esgrima mejor derecho sobre el bien, en cuyo caso –y por orden judicial- se dejará sin efecto la inscripción de transferencia practicada.

Vencido el plazo sin que mediaran ninguna de estas circunstancias, la inscripción quedará firme a todos los efectos, dejándose constancia de ello en el Título Digital.

III – REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA

Como ya manifestáramos, el Título II, Capítulo V, arts. 7 y 8 del DNTR establecen que, de cumplimentarse los demás requisitos para una transferencia, se procederá a su inscripción.

Y en el Título II, Capítulo II, Sección 1 art. 29 del DNTR se determina, como “caso especial” que, de mediar una Denuncia de Compra y Posesión y verificarse los supuestos previstos en los artículos 7 y 8 del Capítulo V del mismo Título, se procederá a formalizar la transferencia en la forma allí prevista.

En este punto, debemos preguntarnos cuáles son los requisitos que deben cumplirse, mediando denuncia de Compra y Posesión inscrita, para proceder a la transferencia de dominio.

En este sentido deberemos constatar:

- Que se haya abonado el arancel correspondiente y el impuesto de sellos
- Si el titular registral fuera de estado civil casado y no se tratara de un bien propio, que se haya prestado el correspondiente asentimiento conyugal (en la Denuncia de Venta o en la Solicitud Tipo 08 previamente suscripta por el adquirente)
- Que no existen inhibiciones u otras medidas cautelares vigentes respecto del titular vendedor
- Que no existan prendas u otros gravámenes vigentes. Si existieran prendas vigentes, deberá presentarse la notificación prevista por el DNTR Título II, Capítulo II, Sección 1 art. 23 inc. g

La identidad del adquirente, su domicilio, la constancia de CUIT o CUIL y la verificación física del vehículo, que ya fueron presentados en oportunidad de ingresar la Denuncia de

Compra y Posesión no deberán ser requeridos nuevamente a los efectos de la petición de transferencia.

Cumplidos todos estos requerimientos, se procederá a la inscripción de la transferencia, definitiva o condicional según corresponda.

IV – LA SUPERVIVENCIA DEL TITULAR REGISTRAL COMO REQUISITO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA (DEFINITIVA O CONDICIONAL)

Antes de la Disposición DN 138/22 que reestructuró y modificó en algunos aspectos el DNTR, el Título I, Capítulo I, Sección 1 art. 9 indicaba en su tercer párrafo que “La Solicitud Tipo “08” firmada exclusivamente por el vendedor, instrumenta a favor de su tenedor una **oferta de venta**, que constituye para éste último un derecho, consistente en aceptar o rechazar esa oferta. Si la acepta, queda formalizado el contrato privado, y bastará su inscripción en el Registro para transferir el dominio a su nombre” (la negrita me pertenece)

Con esta norma la Solicitud Tipo 08 pasó de ser una solicitud tipo destinada a dar cumplimiento al art. 13 del Dec Ley 6582/58 y al principio de rogación en lo que a la petición de transferencias de dominio se trata, a ser considerada un contrato privado con las consecuencias jurídicas que ello conlleva. Entre ellas, la caducidad de la oferta ante el fallecimiento del vendedor prevista por el art. 976 del Código Civil y Comercial de la Nación para los contratos entre ausentes.

Este criterio fue, y sigue siendo hasta la fecha, la postura del Departamento de Asuntos Normativos de la DNRPA cuando, consultados respecto la posibilidad de inscripción de transferencia de dominio cuando no mediara aceptación de la oferta previa al fallecimiento del titular registral con la correspondiente firma certificada del adquirente, en sus Dictámenes manifiesta que ello no resulta procedente toda vez que el fallecimiento del titular registral antes de la aceptación del adquirente produce la caducidad de la oferta de venta.

Y esta postura fue convalidada judicialmente en los fallos “Filkenstein, Edith A s/ Recurso de apelación” (expte. 11688) de la Cámara Federal de Apelaciones de Mar del Plata, “Lopez, Rita del Valle c/ DNRPA s/ Recurso judicial” (expte 109/2013) de la Sala A de la Cámara Federal de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial de Córdoba entre otros.

Pero en este ámbito, el judicial, la opinión no es unánime: el fallo “Servin, Octavio C c/ Ministerio de Justicia y Derechos Humanos – Registro Propiedad Automor s/ Apelación ante denegatoria del Registro de la Propiedad Automotor” (expte 13927) de la Cámara Federal de Resistencia resuelve lo contrario

Y en este sentido el Dr. Javier A. Cornejo ha presentado ponencias en el XII y XIII Congreso Nacional de Encargados de Registro celebrados en el mes de noviembre de 2016 y 2018 respectivamente en las que enfatiza que la Solicitud tipo 08 no es contrato de transferencia “...sino solo un instrumento rogatorio para ser presentado ante un organismo del Estado que realiza una inscripción constitutiva y no causal”

Y en igual sentido se ha pronunciado la Comisión de Asuntos Normativos de la Aaerpa en su Dictamen CAN N° 3/ 2022 cuya lectura recomiendo enfáticamente en www.aaerpa.com

Pero teniendo en cuenta los Dictámenes uniformes, al menos hasta ahora, del Departamento de Asuntos Normativos, una de las preocupaciones de todos los registradores al momento de calificar el trámite de transferencia es *¿seguirá vivo el titular?*

Antes que la DNRPA suscribiera el Convenio con el Registro Nacional de las Personas (RENAPER) por el cual los registradores tenemos acceso a su base de datos, la determinación de la supervivencia del titular registral era casi un acto de fé: salvo que su fallecimiento fuera de público y notorio, o el Registro Seccional estuviera emplazado en una localidad pequeña donde todos (o casi todos) sus habitantes se conocen, no había forma de saber si el titular registral había fallecido o no al momento de perfeccionarse la certificación de firma del adquirente en la Solicitud Tipo 08 y de este modo tener por acreditada la aceptación de la oferta.

Con la suscripción del Convenio con el RENAPER, los registradores tuvimos acceso a su base de datos.

Esta consulta, que en principio tenía por objeto la constatación de los datos de identidad de los autorizados a conducir a fin de evitar errores en la documentación (Circular DN 17/2019), luego se estableció como requisito para la determinación del domicilio legal de los adquirentes (Disposición DN 318/19).

Pero con ello también tuvimos acceso a la información de si el titular registral había fallecido o no. Y la Circular DN 17/2021 determinó que la consulta a la base de datos de RENAPER, a los fines de corroborar el eventual fallecimiento de las personas, devenía obligatoria a los fines de la calificación del trámite de transferencia.

Y así, la determinación de la supervivencia del titular registral pasó de ser un acto de fé a una certeza.

Pero con la Disposición DN 138/22 se produjo una modificación en el art. 9 de la Sección I del Título I del DNTR muy importante: se eliminó es tercer párrafo al que hicimos referencia en un comienzo, en el que se establecía que la Solicitud Tipo 08, suscripta exclusivamente por el vendedor instrumentaba en favor del tenedor una oferta de venta.

Ahora bien, aún con esta eliminación de la referencia a la oferta de venta en la nueva redacción del art. 9 de la Sección I, Título I del DNTR; la cuestión que nos planteamos en esta ponencia es qué sucede en los casos las transferencias que se inscriben mediando Denuncia de Compra y Posesión, en la que por haberse inscripto previamente Denuncia de Venta, se prescinde de la firma del vendedor para su inscripción.

Anticipamos la idea que postularemos como conclusión en esta ponencia, en el sentido que **consideramos que el fallecimiento del titular registral no debe ser un dato a considerar a los fines de la calificación y posterior inscripción la transferencia definitiva o condicional mediando Denuncia de Compra y Posesión.**

Y llegamos a esta conclusión por los siguientes fundamentos:

Como lo expusieramos en el apartado II de esta ponencia, la DNRPA habilitó la posibilidad de inscribir la transferencia de dominio definitiva o condicional en favor del adquirente mediando Denuncia de Compra y Posesión cuando el titular registral hubiera inscripto Denuncia de Venta, “...en atención a que se han manifestado fehacientemente ambas voluntades (compra y venta)...”

De esta manera, se considera que la Denuncia de Venta oportunamente inscripta por el titular registral deja indubitadamente acreditada la voluntad de venta del titular registral, a tal punto que podemos prescindir de su firma en la Solicitud Tipo 08 que se acompaña con la Denuncia de Compra y Posesión y que solo se encuentra suscripta por el adquirente, para inscribir la transferencia de dominio.

Esto le devuelve a la Solicitud Tipo 08 su calidad de instrumento rogatorio, pues mal podemos considerarla “contrato” si la voluntad de una de las partes del negocio jurídico no se encuentra manifestada en el instrumento. Y siendo así, entendemos que el fallecimiento del titular registral verificado en oportunidad de la inscripción de la transferencia, definitiva o condicional, mediando Denuncia de Compra y Posesión, constatada a través de la consulta a la base de datos de RENAPER carecería de relevancia.

De esta manera, al habilitar la posibilidad de inscripción de transferencia (definitiva o condicional) mediando Denuncia de Compra y Posesión y existiendo previamente Denuncia de Venta del titular registral, la DNRPA refuerza uno de los pilares de la registración: la seguridad jurídica dinámica o de tráfico, que como ya expusiera refiere a la protección que merecen aquellas personas que intervienen en la circulación de los bienes que por su importancia económica requieren registración.

V – CONCLUSION

Consideramos que, atento que el DNTR en su Título II, Capítulo V arts 7 y 8 habilita la inscripción de transferencia –definitiva o condicional- mediando Denuncia de Venta, sin que sea necesaria la suscripción de la Solicitud Tipo 08 que se acompaña con la denuncia de Compra y Posesión por parte del titular registral, la Solicitud Tipo 08 adquiere claramente la calidad de instrumento rogatorio y no de contrato de transferencia; resultando

en consecuencia irrelevante que en oportunidad de la inscripción de la transferencia se haya producido el fallecimiento del titular registral.

Ello en aras de la preservación de seguridad jurídica dinámica o de tráfico que tuvo en mira la DNRPA al regular este trámite.

BIBLIOGRAFIA

MOISSET DE ESPANES, Luis. “Publicidad Registral”. Ed. Zavalia , 2003

VIGGIOLA, Lidia E. MOLINA QUIROGA, Eduardo. “Régimen Jurídico del Automotor”. Ed La Ley. 2015

RIVET, Helena Maria. “Los trámites en el Registro Nacional de la Propiedad Automotor. Recaudos Generales” Ediciones Ambito Registral, 2007

CORNEJO, Javier A. “Fallecimiento del titular registral antes que acepte el adquirente” Ponencia presentada en el XIII Congreso Nacional de Encargados de Registro, Buenos Aires, Noviembre de 2018; “Regularización de Titularidad” revista Panorama Registral, Año 15, Nro 41, Mayo de 2019.