

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRÁCTICA NOTARIAL

INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA POR ESCRITURA SIN TRACTO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ABREVIADO(*) (126)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

(30) TREINTA. Protocolización autos "Marcolini, Marcolfa s/sucesión". En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a diez de enero de mil novecientos ochenta y siete, yo, Rolandino Tabetión, titular del registro dos mil, protocolizo las actuaciones que obran en el expediente "MARCOLINI, Marcolfa s/sucesión" y antecedentes con relación a diversos inmuebles. La autorización judicial dice: "Buenos Aires, diciembre 15 de 1986 . .. protocolizará estas actuaciones el notario Rolandino Tabetión, titular del registro dos mil ... ADHEMAR SAGASTA".

I. Inmuebles. Sitos en esta ciudad de Buenos Aires:

a) Calle Larrea 1528: entre las de Leopardi y Lafontaine: una finca edificada sobre el lote 20 de la manzana 10 el cual mide 15 metros de frente al Noroeste por 45,30 metros de fondo y linda al Noroeste con la calle Larrea, al Sudoeste con el lote 19, al Sudeste con fondos del lote 5 y al Noreste con el lote 21. Catastro: 30, 10, 10, 20 F.R. 30 - 10102. V.F. 12000.

b) Calle Niza 731 entre las de Nicaragua y Noruega: unidad funcional 10, con 50 (cincuenta) metros cuadrados y 2,15 % (dos coma quince), que integra el piso tercero. Catastro: 5, 11, 21, 6. F.R. 5 - 11216. V.F. 6000.

II. Títulos. La causante hubo ambos inmuebles así:

1) La finca de la calle Larrea 1528 fue comprada por Bertoldo Bartoletti a Samuel Krisky en escritura 170, del 14 de marzo de 1957 ante el notario Valentín del Casal al folio 512 del registro 1500 de esta ciudad inscrita en zona Norte, folio 1853, folio 71.

2) Fallecido el comprador tramitó el expediente rotulado "Bartoletti, Bertoldo s/sucesión", legajo 21258; a fs. 53 v. se dictó declaratoria: "Buenos Aires, noviembre 7 de 1974 ... por fallecimiento de Bertoldo Bartoletti lo heredan sus hijos Juan María y Ana Raquel Bartoletti y Marcolini y su esposa Marcolfa Marcolini de Bartoletti sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda sobre los bienes gananciales ... SANTOS ARAVACA", Juzgado Civil 18, secretaría 35, Isabel Cortés. Anotada en el folio real 30 - 10102.

3) La unidad funcional 10, de la calle Niza 731 fue adquirida por Marcolfa Marcolini a Sung Tee Choon, en escritura 721, del 3 de setiembre de 1982 ante la notaria Carmen Rébora al folio 2345 del registro 1503 de Capital inscribiéndose en el folio real 5 - 11216.

4) Fallecida la compradora tramita el expediente 17845/85, rotulado "Marcolini de Bartoletti, Marcolfa s/testamentaria", Juzgado Civil 5, secretaría 5, Dina Dora Dusso, del cual surge:

Fs. 2: partida de defunción de la causante (3/11/85), viuda.

Fs. 4 : testamento, cuyas partes pertinentes dicen: "En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, ante mí, Rolandino Tabetión, titular del registro dos mil, comparecen Marcolfa Marcolini, hija de Roberto y de María Acaseno

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(8/10/29), viuda de primeras nupcias de Bertoldo Bartoletti, libreta cívica 56789, domiciliada en la calle Niza 731, tercer piso, de esta ciudad; y Samuel Decio, Asdrúbal Pordenone y Angelina Del Corno, casados, respectivamente de 52, 47 y 39 años, documentos nacionales de identidad 2345, 3456 v 4567, domiciliados en Natal 215, Nevada 418 y Numancia 121, vecinos, todos argentinos, mayores de edad, de mi conocimiento; la primera en calidad de testadora, los demás como testigos del acto ... 4) Instituye por herederos a sus hijos Juan María y Ana Raquel Bartoletti ... Leo esta escritura a los comparecientes quienes la firman ante mí, habiendo transcurrido sin interrupciones, desde las 15.30. Hay cuatro firmas ilegibles que pertenecen a los comparecientes". ROLANDINO TABELION. CONCUERDA con su matriz 212, que pasó al folio 489 del registro dos mil a mi cargo. Inscripción: 31489.

Fs. 10 : Miguel Sarlanga según poder de fojas 1, inicia el juicio testamentario y a fs. 13 se dicta auto: "Buenos Aires, diciembre 30 de 1985 ... declaro válido el testamento en cuanto a sus formas ... y abierto el juicio ... FILEMON FARIAS."

Fs. 12 v.: "Buenos Aires, febrero 18 de 1986 ... existe identidad entre Bertoldo y Bartoldo Bertoletti o Bartoletti ... FILEMON FARIAS."

Fs. 17 : "Buenos Aires, junio 30 de 1986 ... por oblada la tasa de justicia ... ADHEMAR SAGASTA."

Fs. 31/34: informes 1578 y 4869 (4/12/86) sobre dominio e inhibiciones, respecto de los inmuebles descritos: constan a nombre de la causante (y otros), sin embargos, hipotecas, ni inhibiciones...

Fs. 45 v.: "Buenos Aires, diciembre 15 de 1986 ... inscribese el testamento respecto de los inmuebles ... folios reales 30 - 10102 y 5 - 11216 ... ADHEMAR SAGASTA."

III. Trasmisión y situación actual. En esta sucesión la causante trasmite a sus herederos: a) la mitad indivisa de la finca de la calle Larrea 1528 que posee en indivisión con sus dos hijos y b) la totalidad de la unidad funcional 10, de la calle Niza 731. En consecuencia Juan María y Ana Raquel Bartoletti o Bartoletti y Marcolini son titulares cada uno de la mitad indivisa sobre cada inmueble.

IV. Datos personales ...

V. Informe registral. (Si están vencidos los plazos de los informes del expediente, convendría que el notario solicitara nuevos informes, que relatará en este lugar; el plazo de validez es de 60 días.)

Según lo ordenado por Su Señoría, dejo protocolizadas las actuaciones al folio 58 del registro dos mil en el lugar y fecha de su autorización.

INTRODUCCIÓN

Hace dos años publiqué en Revista del Notariado, N° 799, pág. 45 una comunicación titulada: "¿Qué hace falta para inscribir sucesiones por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

escritura? Sólo una disposición técnico registral o más bien quizá una orden de servicio." Pues bien, el director del Registro de la Propiedad de la ciudad de Buenos Aires, Edgardo A. Scotti, ha emitido la DTR 1/86, con la cual, en cuanto a anotación de declaratoria por vía notarial, se pone a la cabeza de todos los registros de la propiedad, por haber enfrentado directamente el tema sin desviarse con el tracto abreviado.

Los fundamentos legales establecidos en la DTR son exactamente los que proponía en aquel trabajo de 1985, a saber: art. 3, inc. a, ley 17801 y 103 del decreto 2080/80; 1184, Código Civil; 587, Código de Procedimientos y orden de servicio 23/83. Para su somero estudio me remito a dicha comunicación. Los argumentos que puse en aquella oportunidad se ven hoy reforzados por esta DTR. Falta solamente llevarla a la práctica por medio de formularios, de los cuales presento uno básico, que difiere de los testimonios judiciales en cuanto se formula la relación íntegra de los antecedentes.

1. TEXTO DE LA DTR 1/86

Buenos Aires, 28 de octubre de 1986.

VISTO lo establecido por los artículos 3, inc. a) de la ley 17801 y 103 del Decreto Reglamentario 2080/80, y

CONSIDERANDO:

Que según lo dispone la última de las normas citadas, la anotación de Declaratoria de Herederos o Testamento se efectúa mediante testimonio o fotocopia certificada de los autos respectivos (el que declara los herederos o aprueba el testamento en su caso), sin perjuicio de los demás recaudos registrales.

Que, no obstante, nada se opone a que el documento a registrar fuere testimonio notarial si en la causa judicial se hubiere resuelto protocolizar las actuaciones, ya que se mantiene la forma de instrumento público exigida por la ley (artículos 1184 y 979, Código Civil).

Que, por otra parte, este procedimiento ha sido generalizado para las subastas públicas (art. 587, Código Procesal, Civil y Comercial de la Nación), y adoptado por este Organismo para los supuestos de disolución de sociedad conyugal (orden de servicio N° 23/83).

Por ello, en uso de las facultades que le confiere la ley,

El Director General del Registro de la Propiedad Inmueble

DISPONE:

Artículo 1° - En los supuestos de anotación de Declaratoria de Herederos y Testamento, se admitirá como documento a registrar el testimonio de la escritura de protocolización de las actuaciones judiciales si así se hubiere dispuesto en el respectivo proceso sucesorio. Esta circunstancia deberá

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

resultar del propio documento.

Art. 2° - Notifíquese a todas las Jefaturas de Departamento. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en su carácter de administrador de los fondos de la ley 17050. Tómese nota de lo dispuesto. Cumplido, archívese.

Edgardo A. Scotti
Director General

2. ACTA NOTARIAL Y TESTIMONIO JUDICIAL

El acta notarial en que se insertan las piezas judiciales permite su remisión al registro de la propiedad para anotación de la declaratoria o del testamento, del mismo modo que lo hace el testimonio judicial. Hasta ahora las declaratorias tenían un coble modo de anotarse: a) por testimonios judiciales firmados por el juez o el secretario y b) por medio del tracto abreviado en los casos de las operaciones que indica el art. 16, ley 17801 y similares para quienes sostenemos que la enumeración no es taxativa.

La DTR 1/86 crea otra manera o posibilidad de anotar declaratorias y testamentos, la cual consiste en remitir copia del acta notarial en que se insertan las piezas o se trasciben Los autos que indican las normas. En realidad, y siendo el trámite optativo permitirá a los abogados y a sus clientes elegir el método que más convenga a sus intereses. La opción se formulará entre el testimonio judicial y el acta notarial; las ventajas que reporta ésta para los abogados y para los tribunales las he puesto de relieve en la comunicación de 1985.

Técnicamente no es una escritura de protocolización. La ley 11846 - que modificó el art. 1003 del Cód. Civil - distingue en la nota de elevación dos tipos de protocolización; dice que la acordada de las cámaras civiles del 18/11/25, que se dictó con motivo de una consulta del escribano Rezzónico Nosedá, estableció que "para la protocolización de un documento, el escribano debía labrar en su registro una escritura que contuviera la transcripción del documento que se protocolizaba"(2). En vez, la ley 11846 propuso que el escribano agregue a su protocolo las actuaciones, estableciendo solamente los datos necesarios para individualizar el documento, pero eximiéndose de la obligación de transcribir.

Y así el art. 1003, Cód. Civil reformado, dice que "el documento a protocolizarse, será entregado al escribano público que haya de realizar la diligencia para que lo agregue a su protocolo, mediante un acta que contenga solamente los datos necesarios para precisar la identidad del documento protocolizado". Se entiende el sistema si es que, como lo dice la nota de elevación, el escribano agrega a su protocolo las actuaciones. Era el que se utilizaba hasta antes de 1940 con respecto a las escrituras del inmueble de distinta competencia territorial que el autorizante, y que se intentó resucitar por la ley 10191 de la provincia de Buenos Aires, aunque con la fotocopia del original.

Pero en definitiva y técnicamente hablando, ¿qué tipo de escritura es ésta?

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por empezar, como lo indica el art. 1003 reproducido es un "acta", es decir que, conforme a la doctrina y al anteproyecto de ley de documentos (art. 22,40), no tiene negocio jurídico. Pero además como el expediente sucesorio no se agrega, es forzoso exigir la transcripción parcial o íntegra de las actuaciones. También técnicamente hablando no se trata de protocolización, sino de un acta de inserción. ¿Qué diferencia hay entre ambas?

Protocolizar es incorporar al protocolo un documento por medio del acta respectiva. La protocolización implica necesariamente que el documento se agregue. No es protocolización la copia de un documento que no queda incorporado al protocolo. ¿Y qué es inserción? Aquella acción por la cual el notario hace copiar o transcribir entero un documento que se le exhibe, o bien las piezas pertinentes de un expediente judicial o administrativo. La inserción transcribe el documento, que puede quedar incorporado o no al protocolo. Si se extravía el original devuelto, la inserción suple con eficacia probatoria por ser acto fedante, la copia del documento que el notario ha tenido a la vista. (Véase mi "Vocabulario Notarial", N° 3 de El Notario, Mendoza.)

3. ESTRUCTURA DEL ACTA FORMULARIA

La que presento es muy completa. En realidad, tiene más de lo que normalmente consta en cualquier testimonio judicial. Pero todos sabemos que en la práctica ningún notario suele autorizar escrituras sobre la base exclusiva del testimonio judicial de la declaratoria o del testamento, siendo así que serían el título inscrito (23, 17801). Todos exigen el título antecedente; o sea, la escritura de compra, no sólo para verificar y comprobar la descripción del inmueble, sino también la existencia de ciertas declaraciones que pueden modificar hasta la titularidad de las partes indivisas, v.gr. bien propio, la comparecencia del causante con nombres distintos y la falta de información a ese respecto.

El esquema básico es éste:

Introducción

I. Descripción de inmuebles. II. Títulos antecedentes. III. Inserción de las actuaciones IV. Trasmisión y situación actual V. Datos personales.
(VI. Informe registral, según el caso.)

Cierre

4. INTRODUCCIÓN

El formulario no tiene compareciente, pero si el notario o el interesado así lo desea puede comparecer en el acto y reiterar la solicitud que hizo en el expediente. El problema se dará cuando sean muchos y también si hay menores; ¿y qué pasará cuando alguno no está presente?, ¿deberá otorgar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poder para el acta de inserción? Ya hemos dicho que en esta acta, por serlo, no hay ningún negocio jurídico. Además, ¿qué se habría ganado con respecto al testimonio judicial en que no debe comparecer nadie?, ¿o el abogado necesita que estén presentes sus mandantes para confeccionar y presentar el testimonio judicial?

Por otra lado, el art. 1003, segunda parte, reproducido, dice bien claro que "el documento a protocolizarse será entregado al escribano público que haya de realizar la diligencia", sin exigirse ninguna comparecencia. Hay numerosas protocolizaciones, v. gr. la del art. 705 del Código Procesal de la Capital sobre testamento ológrafo, en que siendo reconocida la letra y firma del testador por los testigos, el juez rubrica el principio y fin de cada página "y designará escribano para que lo protocolice"; también se hala la protocolización de documentos privados y las escrituras extranjeras con inmuebles (984, 1211), etc.

El art. 144 del reglamento para la justicia nacional en lo Civil, acordada del 20/10/76, expresa en su inciso c) que en el testimonio de la declaratoria o testamento deberá consignarse el auto que ordena la inscripción con indicación del profesional autorizado para el diligenciamiento. Tal es el motivo por el cual, en esta introducción, una vez establecido el objetivo de la misma, Rolandino Tabeión transcribe parcialmente el auto que le ordena protocolizar las actuaciones, en cuanto titular del registro dos mil. Y he preferido poner este auto al comienzo del acto, porque estimo que es un documento de presentación del notario interviniente o su credencial, ya que lo hace por delegación judicial, a pedido de parte interesada.

En resumen, en la introducción se consigna la data, la nominación del escribano y del registro y el carácter que aquél tiene dentro del mismo. Inmediatamente el notario formula dos indicaciones funcionales porque derivan de su potestad fedante, ya que de otro modo no podría intervenir; a) una relativa a lo que hace, es decir, protocolizar las actuaciones de tal expediente sucesorio; b) la autorización judicial que ordena ese acto y su intervención. Entiendo que es necesario que del auto surja el nombre concreto del notario porque de esa manera está facultado no sólo para retirar el expediente, suscribir el acta notarial y las fichas, sino que le permite intervenir en el juicio en el limitado carácter de protocolizante.

Por ejemplo, ¿qué pasa si advierte ciertas anomalías? Estimo que está facultado para obrar siempre que se conecte el tema con la protocolización; y así podrá advertir que se ha omitido declarar válido el testamento, o que el causante o alguno de los herederos aparece con diversos nombres, faltando la declaración de identidad; y ello no en cuanto pretenda corregir faltas procesales, sino por la perfección del título o previsión de problemas registrales aunque en definitiva, el fundamento último sea el mismo.

5. DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES. TÍTULOS ANTECEDENTES

Para mejor ilustrar el tema descripción de inmuebles me remito al capítulo IV, "Exposición" de mi Práctica Notarial 1, pág. 147, Depalma, 1985, Bs. As. Del mismo modo, me remito al capítulo IX, "Legitimación sustantiva o de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

títulos", en mi Práctica Notarial 2, pág. 5, Depalma, 1986, Bs. As., en cuanto a relación de antecedentes. Hago notar que tanto la compra de Bartoletti como su sucesión e igualmente la compra de Marcolfa Marcolini no se pondrían en un testimonio judicial, pero resulta mucho más completo el sistema propuesto, ya que es un verdadero estudio de títulos, quizá no sobre los originales, pero sí de los testimonios que tengo a la vista.

¿Por qué, pues, consignarlo en el acta notarial? En primer término, porque se trata de legitimación de títulos, es decir, del contenido sustantivo como dominio y me parece irrenunciable para el oficio de notario, ya que es su operación de ejercicio característica y principal. Además, he visto expedientes sucesorios en los que nunca estuvieron agregados los títulos, bastando sólo los informes del registro de la propiedad para probar el dominio. Al notario que intervenga en esa protocolización no deberá bastarle ese modo de notificarse de los títulos, porque entre otras cosas, las inscripciones no bonifican nulidades (4, 17801).

En alguna oportunidad, la recomposición de titulaciones por carencia de pruebas documentales resulta engorrosa, sobre todo cuando nos hallamos frente a un negocio jurídico: compraventa, hipoteca, etc. Resulta pues conveniente que el notario que protocoliza desbroce el camino para el futuro. Por último, en algo cabría mejorar los testimonios judiciales, o de lo contrario carece de sentido el cambio.

6. RELACIÓN DEL EXPEDIENTE

La acordada de las cámaras civiles dice en su art. 144 lo siguiente: "A los fines de su inscripción en el registro de la propiedad la secretaría actuaria expedirá testimonio de la declaratoria. Dicho testimonio deberá ser acompañado de la "minuta universal" de acuerdo al modelo que proveerá aquel organismo.

En el rubro 17 (continuación en anexo) se consignará:

- a) Parte pertinente de la declaratoria de herederos;
- b) auto que declara satisfechos el impuesto sucesorio si correspondiere, y la tasa de justicia;
- c) auto que ordena la inscripción, con indicación del profesional autorizado para el diligenciamiento;
- d) auto en el que se tiene por acreditado el pago de los gravámenes y tasas de obras sanitarias (modificado por ley 22427);
- e) constancia de haberse agregado a los autos el certificado que expide el registro de la propiedad por todo concepto.

Se confeccionará una minuta por duplicado por cada una de las fincas a inscribir (actualmente basta con el original). Las minutas deberán ser firmadas por el secretario con su sello. En caso de que se autorice a letrado, deberá constar en el testimonio expedido.

El testimonio deberá contener la indicación de la inscripción registral sobre la cual se ha de practicar el asiento, e igualmente la ubicación del inmueble según designación, de calle y número."

Hay otros artículos que prevén el contenido de los testamentos por acto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

público, las protocolizaciones y otras inscripciones; los reproduzco en apéndice porque la DTR 1/86 se ha limitado a permitir la actuación notarial para los casos de declaratorias de herederos y de testamentos, siendo así que de las citadas normas surgen otros numerosos casos que, es de esperar, se vayan incorporando paulatinamente al operativo notarial.

La relación que presento en el formulario responde a las normas reproducidas. Pero supongamos que, en vez de testamentaria, la de Marcolfa Marcolini de Bartoletti fuese una sucesión ab intestato. ¿Cómo se relacionaría? Ya conocemos los sistemas anteriores: copia en lo pertinente o copia íntegra de los autos pertinentes. El sistema que propongo consiste en una referencia total del expediente, al modo de un estudio de títulos que no se limita a copiar, sino que formula crisis del fondo y de la forma.

Fallecida la compradora tramita el expediente 17845/85, rotulado "Marcolini de Bertoletti, Marcolfa s/sucesión", Juzgado Civil, secretaría 5, Dina Dora Dusso, del que surge:

Fs. 3/7: partidas de defunción de la causante (3/11/85) y de su esposo Bertoldo Bartoletti (3/3/74) casados (4/7/42) naciendo: Juan María (8/5/43) y Ana Raquel (18/6/47).

Fs. 10 : Miguel Sarlanga, según poder de fs. 1, inicia el juicio y a fs. 13 (30/12/85) se declaró abierto; corren los edictos a fs. 17/21 y su resultado negativo a fs. 24 v.

Fs. 26 : "Buenos Aires, febrero 18 de 1986 . . . existe identidad entre Bertoldo y Bartoldo Bertoletti o Bartoletti ... por fallecimiento de Marcolfa Marcolini de Bartoletti le heredan sus hijos Juan María y Ana Raquel Bartoletti y Marcolini . . . FILEMON FARIAS". Lo demás igual que en la relación del formulario.

Esta relación que parece tan simple lleva todo un procedimiento cuidadoso en extremo. Se trata de cotejar en todas las partidas que aparezcan los nombres igual o de lo contrario que haya informaciones que los edictos se hayan publicado correctamente, así como también que el plazo esté vencido. Que los considerandos de la declaratoria justifiquen su parte dispositiva, es decir, que los nombres sean iguales a las partidas; que se haya denunciado el inmueble; las intervenciones fiscales cuando correspondan, la presentación de los herederos y menores y asesor respectivo en forma correcta, justificación de poderes, etcétera.

La relación resulta ser más corta que la transcripción de la declaratoria íntegramente. A la inversa de lo que parece da más trabajo, porque es menester mayor atención para aplicar espíritu crítico, ya que consiste en extractos, verificaciones, cotejos, un orden lógico que no tiene que ver con la foliación, observación de normas procesales, etc., lo que no suele hacerse para nada en la copia trascriptiva. Adviértase que el expediente propuesto es simple y que los hay muy complicados.

7. TRASMISIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

El registrador exige que en los testimonios y minutas se indique la transmisión por el causante y la porción que corresponde a cada

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquirente (107, 2080/80). La causante Marcolfa Marcolini es titular de dos inmuebles: a) la finca de la calle Larrea 1528, adquirida por su esposo se encuentra en indivisión hereditaria por fallecimiento de Bertoldo Bartoletti: cada uno de los hijos tiene un cuarto y la esposa, hoy causante, dos cuartos; en consecuencia, trasmite un cuarto a cada hijo; b) en cuanto a la unidad de la calle Niza 731, fue adquirida por ella siendo viuda; de modo que, siendo titular del todo, lo trasmite a sus dos herederos.

En consecuencia, la situación, luego del deceso de Marcolfa Marcolini se refiere exclusivamente a sus dos hijos: a) Larrea 1528, cada hijo tenía un cuarto y ahora hereda un cuarto, por lo cual Juan María y Ana Raquel son titulares por mitades indivisas (1/2); b) en cuanto a Niza 731 también la tienen por mitades (1/2) pues heredan todo de su madre. Esta indicación debe hacerse porque, en casos más complicados, es decir, cuando entra al registro más de una sucesión, está pendiendo de la información que le proporcionan el testimonio judicial o el acta notarial. Es exactamente lo que pasa con cualquier escritura donde, gracias a Dios, y a pesar de algunas equivocaciones, no se admite ya aquel insignificante "le trasmite todas las partes indivisas que tiene y posee" como se solía poner porque era más cómodo con resultados a veces desastrosos, tanto como el operar con decimales.

8. CERTIFICACIONES REGISTRALES

El art. 730 del Código Procesal dice que antes de ordenarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de las hijuelas, declaratorias de herederos o testamento en su caso, deberá solicitarse certificación acerca del estado jurídico de los inmuebles según las constancias registrales. Tales certificaciones no son las del art. 23, ley 17801, que producen reserva de prioridad (certificados verdes); son simplemente informes, formularios rojos número uno (27, 17801).

Si están pedidos en el expediente, ¿qué debe hacer el autorizante que protocoliza? Pues exactamente lo mismo que ahora en el testimonio judicial; de la relación surgirá el cumplimiento de ese requisito formal. Pero hay un pequeño problema que podría tener alguna trascendencia; en efecto, el reglamento para la Justicia dice que "los informes expedidos por el registro de la propiedad inmueble sobre cuyas bases y constancias sea menester dictar pronunciamientos deberán ser reiterados cuando hayan transcurrido más de sesenta días de la expedición"(152) .

En consecuencia, si ha vencido el plazo del informe registral que obra en el expediente sucesorio, será conveniente que el notario protocolizante solicite él mismo nuevos informes, reiterándolos. Estimo que como ahora puede actuar respecto de la anotación de la declaratoria cuando así se ha ordenado judicialmente, también a él se aplicaría la disposición reproducida. Asimismo debe surgir del texto del acta notarial la lectura de todo lo que se informa. Si se planteara algún problema por observaciones registrales deberá solucionarlas el notario o trasladarlas a la Justicia según el tema discutido.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por último, se vislumbra que cuando los jueces ordenen protocolizaciones, es casi seguro que deferirán al notario el pedido de los informes, con lo cual se acortará al procedimiento judicial y se aligerará la carga tribunalicia y de los abogados. Para no dejar vacía la orden que emerge del art. 730 citado, será menester un paso más que se refiere a la conveniencia de que el notario dé a conocer en el expediente la finalización de su trámite, con el agregado de copia certificada del acta notarial inscrita. Agregar el original inscrito significa tener que desglosarlo luego; por ende, es más racional la anexión de la fotocopia pues cubre el fin de hacer conocer al juez cómo se cumplió su orden.

De cualquier manera, no cabe establecer plazo alguno para tal agregación; puede saberse cuándo algo entra al registro de la propiedad, pero si existen algunas observaciones, trascendentes o intrascendentes, es casi seguro que no hay posibilidad de calcular un tiempo determinado, salvo el prudencial que establezca la experiencia de esta nueva actuación notarial, aun cuando pueden servir de algo las que se realizan ahora por tracto abreviado.

9. CUESTIÓN ARANCELARIA

Normalmente en un trabajo de esta índole, el autor se limita a exponer la práctica y la teoría sin llegar más allá. Así, por ejemplo, no suele tratar de la retribución del servicio que se presta. Sobre el tema, hasta ahora, no hay ningún despacho conocido. En consecuencia, me atrevo a presentar mi discurso arancelario para completar la visión del tema en todos sus aspectos, y como un aporte para estudios especiales. El discurso se basa en un paralelismo interno, que son otras actuaciones notariales, y en un cotejo exterior, que es el arancel del abogado.

a) Arancel notarial (decr. 3510/76, t.o. 80). Opino que las bases dadas por el arancel son las siguientes: fundamento en el principio de analogía establecido en el art. 15, y remisión directa a los arts. 4, III, sobre tracto abreviado y 6, g, sobre protocolización de testamento, con aplicación de los criterios valorativos del art. 3. Discurremos brevemente sobre ellos.

El arancel no contempla la protocolización de declaratoria o de testamento como acto específico para inscribirlos, tal como puede advertirse en una simple recorrida del art. 5 y siguientes en sus numerosos incisos. La situación, pues, sería la prevista por el art. 15: "Por todo acto, diligencia, contrato, escritura, cuyo honorario no estuviera determinado en el presente arancel, el escribano fijará el que estimare corresponder por analogía."

¿Y cuáles serían los casos análogos? El primero es el art. 4, II; dispone que "se percibirá con un recargo del veinte por ciento el honorario de las escrituras en las que se proceda a inscripciones por tracto abreviado, el que será a cargo del vendedor"; el recargo procede sobre el honorario fijado por el art. 2 que aplica la alícuota del dos por ciento sobre el monto del contrato o acto. Una simple operación matemática nos enseñará que el 20% de 2 es 0,40 %. Creo que, sin más argumentos, esta rorma debe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

descartarse no sólo por lo exigua del 0,40 %, sino porque aparece como un añadido a la alícuota general.

El segundo caso análogo es el que surge del art. 6, inc. 6: por la protocolización de testamento por acto público se aplicará el mínimo, más el 60 % (sesenta por ciento) de la escala del art. 2, sobre los valores respectivos si se hiciera declaración de bienes. El arancel se integra con dos rubros: a) el mínimo y b) el 60 % de la escala del art. 2 que establece un dos por ciento (2 %), lo cual daría el mínimo, más 1,20 % (uno con veinte). Además adviértase que el acta de protocolización de declaratoria o testamento busca anotarlos respecto de los bienes que se denunciaron en autos. Estimo que corresponde aplicar este último artículo que comprende el mínimo más el 1,20 % sobre el valor de los bienes.

b) Valores. ¿Cuáles son los que deben considerarse? En esta acta no hay precio ni valor asignado por las partes, pero sí existe valuación fiscal. El art. 3, inc. f, establece que el honorario se determinará sobre valores actualizados al momento de prestarse el servicio profesional, o sea que se aplica la valuación vigente al tiempo del acto notarial.

Esta previsión del arancel notarial elimina el problema que padecieron hace tiempo los abogados. El juez regulaba sobre la valuación fiscal; pongamos por ejemplo sobre A 2.000, y el abogado se enteraba que, inmediatamente, aun por tracto abreviado se vendía el inmueble en A 15.000, con lo cual resultaba habersele pagado sus honorarios sobre una séptima parte del valor de plaza. No sé si se habrá planteado en otras jurisdicciones, pero las cámaras de Apelación Civil y Comercial de Morón, nada menos que en un plenario, resolvieron que cuando el acervo sucesorio esté integrado por inmuebles, su valuación fiscal debe actualizarse mensualmente a partir del momento de su vigencia siguiendo las pautas del art. 24, ley 8904, a los efectos de la regulación de honorarios (25/7/85, autos "Irigoyen, José A. s/sucesión", E.D. 115 S. 39016 y comentario de Juan Manuel Castellanos). Actualmente la norma fiscal de la Capital dice lo mismo; ajuste mensual de valuaciones.

Creo que la experiencia del tracto abreviado sirve de mucho para demostrar que en cuanto puede hacerse la anotación por medio de la escritura, ésta ha sido ampliamente aceptada, tal como sin duda lo será la de la declaratoria de herederos y testamentos sin tracto abreviado, en cuanto pueda difundirse su conocimiento, lo que podría hacerse por las revistas jurídicas mayores con apoyo del colegio notarial.

c) Cotejo con la ley 21839, arancel de abogados. La pauta general es que los honorarios se fijan entre el 11 % y 20 % (7); integrándose el monto del juicio con la depreciación monetaria (22). En los procesos sucesorios, el honorario del art. 7° se reduce en un 25 % (24). Además estos procesos sucesorios se dividen en tres etapas de las cuales la tercera comprende los trámites posteriores a la declaratoria hasta la terminación del proceso (43). Hagamos aplicación tomando como punto de partida el límite inferior, es decir el 11 %. Como se trata de juicio sucesorio le reducimos un 25 %, esto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

es 2,75 lo cual nos da un total de 8,25. A su vez, como la protocolización de actuaciones comprende los trámites posteriores a la declaratoria y ésta representa un tercio, si dividimos 8,25 por 3 tenemos un resultado de 2,75 que, en definitiva sería el arancel del abogado conforme a la ley 21839, si interviniera sólo en la tercera parte del juicio sucesorio y le regularan el mínimo.

En la primera parte de este párrafo he indicado para el arancel notarial el mínimo más el 1,20 %, lo cual establece una notable diferencia, ya que el abogado que interviniera en las mismas actuaciones de la tercera parte, percibiría un 2,75 % que alcanza a más del doble. Además vuelvo a destacar que he tomado el extremo inferior de la escala que es el 11 %; en cuanto subiéramos más, el abogado percibiría más del 2,75 % mientras el notario se quedaría con los dos rubros.

10. DIGRESIÓN SOBRE EL DECRETO 2080/80 Y LA DTR 1/86

El decreto 2080, dictado en 1980 con el asesoramiento del Registro de la Propiedad, alcanza este año al septenio. Su articulado recoge la experiencia de más de tres lustros de disposiciones técnico - registrales y de órdenes de servicio. Para comprobarlo, oportunamente cotejé aquéllas con los artículos del decreto y pude verificar que casi el ochenta por ciento era reproducción más o menos literal de aquellas disposiciones y órdenes. En consecuencia, podemos afirmar que acumula una gran ciencia y una gran experiencia.

Sin embargo, fue duramente criticado en la XI Convención Notarial de este Colegio, tanto en general como en particular. Me pareció mal el art. 96 sobre gestión estipulatoria y, sobre el tema, presenté un trabajo que se publicó en Revista del Notariado, Nº 785, pág. 1329 y sólo elegí un artículo porque, tal como expresé en dicho trabajo, me pareció que el decreto era por fin un cuerpo orgánico, discutible sólo en algunos puntos.

La prueba más evidente es que - a pesar de haberse constituido una comisión especial para revisar dicho decreto, sin despacho conocido aún - aquél ha funcionado correctamente durante estos siete años, suscitándose algunos problemas no característicos, sino provenientes de situaciones complicadas. Por otro lado, coadyuva en forma eficaz para la redacción y ordenamiento de las escrituras, permite retrucar algunos errores del registrador que observa incorrectamente y, cuando menos, ha codificado todas las disposiciones y órdenes que constituían un rímero más o menos disperso durante quince años. En este momento es el único Registro que tiene en un solo cuerpo todas las normas de procedimiento registral.

Este cuerpo es tan notable que posibilitó algo que me permitiré destacar: la DTR 1/86 es la primera dictada desde 1980. En mi comunicación de 1985 pensaba que la posibilidad de inscribir declaratorias por escritura podía establecerse por una DTR o una orden de servicio. El Dr. Scotti, mucho mejor inspirado, optó por la DTR. Cuánta sea la ventaja de la misma sobre la orden de servicio puede estimarse sabiendo que aquélla debe servir ante los jueces como fundamento de la petición para protocolizar. Un acierto más

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que se acumula al decreto 2080/80 y pone de relieve al Registro de la Propiedad de esta capital.

APÉNDICE

**I. REGLAMENTO PARA LA JUSTICIA NACIONAL EN LO CIVIL
(ACORDADA DEL 29/10/76)**

.....

28. - Registro de la Propiedad

Art. 144. - Declaratoria de herederos: A los fines de su inscripción en el Registro de la Propiedad la secretaría actuaria expedirá testimonio de la declaratoria. Dicho testimonio deberá ser acompañado de la "minuta universal", de acuerdo al modelo que proveerá aquel organismo. En el rubro 17 (continuación en anexo) se consignará: a) parte pertinente de la declaratoria de herederos; b) auto que declara satisfechos el impuesto sucesorio, si correspondiere, y la tasa de justicia, c) auto que ordena la inscripción, con indicación del profesional autorizado para el diligenciamiento; d) auto en el que se tiene por acreditado el pago de los gravámenes municipales y tasas de obras sanitarias; e) constancia de haberse agregado a los autos el certificado que expide el Registro de la Propiedad por todo concepto (art. 23 de la ley 17801) . Se confeccionará una minuta por duplicado por cada una de las fincas a inscribir. Las minutas deberán ser firmadas por el secretario con su sello. En caso de que se autorice a letrado, deberá constar en el testimonio expedido.

El testimonio deberá contener la indicación de la inscripción registral sobre la cual se ha de practicar el asiento, e igualmente la ubicación del (o los) inmuebles según designación de calle y número.

Art. 145. - Testamentos por acto público: A los fines de su inscripción se expedirá testimonio de la escritura de testamento y del auto que lo declare válido en cuanto a sus formas. Las minutas se confeccionarán en la forma consignada en el artículo anterior, asentándose en el rubro 17 la parte pertinente del testamento y el auto que lo declare válido y el contenido de los puntos b), c), d) y e) mencionados en el mismo artículo.

El testimonio deberá contener la indicación de la inscripción registral sobre la cual se ha de practicar el asiento, e igualmente la ubicación del (o los) inmuebles según designación de calle y número.

Art. 146. - Otros testamentos: A los fines de su inscripción se expedirá testimonio de la escritura de protocolización del testamento y del auto que lo declare válido en cuanto a sus formas (el auto declarando la validez del testamento estará consignado en la escritura pertinente).

Las minutas se confeccionarán como en el art. 144. El testimonio deberá contener la indicación de la inscripción registral sobre la cual se ha de practicar el asiento e igualmente la ubicación del (o los) inmuebles según designación de calle y número.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 147. - Sentencias en juicios de prescripción adquisitiva: A los fines de su inscripción la secretaría actuaria expedirá testimonio de la sentencia, en la que deberá consignarse cuál es la registración que se deja sin efecto (asiento a favor del anterior propietario), si la hubiere. Caso contrario lo señalará expresamente. También se describirán en ese testimonio: medidas, linderos y superficie del bien usucapido de acuerdo con el plano confeccionado al efecto, el cual será acompañado para su registro. Las minutas deberán expedirse en las formas indicadas para los casos anteriores supliendo el punto a) por la parte pertinente de la sentencia y siguiendo con los señalados con las letras b), c) d) y e) del art. 144. Se entregará la constancia de haberse abonado el impuesto que determina la ley de sellos para este acto.

Art. 148. - Hijuelas: A los fines de la inscripción la secretaría actuaria dará testimonio de la o las hijuelas con el auto que aprueba la cuenta particionaria. En las minutas se consignará el auto probatorio de la cuenta particionaria, y la necesaria relación de antecedentes a partir del último título inscripto, incluyéndose la declaratoria de herederos o autos que aprueban los testamentos respectivos y las referencias de estos últimos que fueren menester para el debido encadenamiento de los derechos y los recaudos contenidos en los puntos b), c), d) y e) del art. 144.

Art. 149. - Otras inscripciones: Igual temperamento se seguirá toda vez que se pretenda registrar adjudicaciones por disolución de sociedad conyugal o de otro tipo, subastas públicas, etc., en los cuales se ha de describir siempre el bien inmueble, con medidas, linderos y superficie de acuerdo al título antecedente o mensura especial que sirvió de base a la subasta. En cada caso se consignarán en las minutas las partes pertinentes de los autos en donde se originaren, conforme a los modelos formularios que suministre el Registro de la Propiedad. En los casos de trabas de embargos, inhibiciones u otras medidas, y sus levantamientos, se seguirá el procedimiento que marcan los formularios antes aludidos, librándose el correspondiente oficio por duplicado. En las minutas se asentará el auto que ordena la traba o el levantamiento. La resolución sobre cancelación de hipotecas se consignará íntegramente en la minuta respectiva.

Cuando se trate de la registración de declaratorias de herederos o de testamentos con cesiones, en la minuta respectiva se vertirá la escritura de cesión. Dicha escritura deberá acompañarse con el testimonio que expedirá la secretaría actuaria. En los casos de sentencia sobre nulidad de escrituras que produzcan la modificación de la titularidad registral vigente, será menester la confección de un testimonio que contenga la nueva titularidad resultante, la descripción con medidas, linderos y superficie del bien comprendido y la sentencia respectiva, de manera de producir con él un nuevo asiento registral, sin perjuicio que el nuevo titular fuere la persona que lo transmitió a quien se le revoca el derecho. En estos casos además se cumplimentarán los recaudos del art. 144, en cuanto a la nota que se debe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

colocar en la matriz del acto revocado o anulado, como cuestión previa al libramiento respectivo.

Art. 150. - Rectificación de inscripciones: Si se solicitara la rectificación del nombre o apellido del titular de un dominio o de su cónyuge se requerirá previamente certificación del Registro de las condiciones de dominio y la inexistencia de gravámenes, embargos e inhibiciones que puedan afectar el inmueble a que se refiere la escritura a rectificarse.

El oficio que ordene la rectificación de la inscripción deberá contener: a) copia del auto aprobatorio y del que ordena el libramiento del oficio; b) constancia de haberse puesto nota marginal en la escritura matriz, ya sea por el escribano autorizante o por el archivero que corresponda; c) constancia de que el secretario ha puesto nota marginal en el testimonio inscripto en el Registro; d) constancias de la certificación relativa a las condiciones de dominio y a la existencia o inexistencia de hipotecas, embargos o inhibiciones; e) descripción del inmueble, tomo y folio o número de matrícula donde se halle registrado. Si se tratare de la rectificación de calle, número municipal o designación de unidad funcional, en el oficio a dirigirse al Registro se incluirán los mismos datos, salvo el del ap. d).

Art. 151. - Sin perjuicio de las especificaciones aludidas en el presente capítulo, y siempre de conformidad a lo previsto en los arts. 3, inc. b, 8, 9, 12 inc. b) y 79 de la ley 17417, conc. art. 7, ley 17801, en toda documentación judicial que se expida para ser asentada en el Registro de la Propiedad Inmueble, se han de insertar los recaudos que a tal efecto disponga la legislación registral vigente al momento en que se expida el referido documento que guardará las formas judiciales ordinarias.

Art. 152. - Los informes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble sobre cuyas bases y constancias sea menester dictar pronunciamiento deberán ser reiteradas cuando hayan transcurrido más de 60 días desde su fecha de expedición.

II. DECRETO 2080/80

.....

6. Declaratoria de herederos y testamentos

Art. 103. - Cuando se modificare la titularidad de un asiento de dominio o condominio por resolución judicial, los documentos respectivos deberán contener testimonio o fotocopia certificada de los siguientes autos: a) el que declara los herederos o aprueba el testamento en su caso; b) el que ordena la inscripción. En el supuesto del testamento se deberá transcribir la parte que contenga la institución hereditaria o acompañarlo.

Art. 104. - Si se hubiere efectuado cesión de acciones y derechos hereditarios ella deberá ser suscripta simultáneamente con la declaratoria o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

testamento, sea que se acompañe el testimonio de sus partes pertinentes o el instrumento de la cesión.

Art. 105. - Una vez registrada la declaratoria o testamento, no se tomará razón de cesión de acciones y derechos hereditarios con relación al asiento de dominio.

Art. 106. - Si el cónyuge supérstite cediere derechos hereditarios sin incluir expresamente a los bienes gananciales, la toma de razón quedará limitada exclusivamente a los primeros.

Art. 107. - Si hubiere pluralidad de herederos deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo.