

Nuevas disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y el Código Civil y Comercial



María C. Herrero de Pratesi

RESUMEN

Esquema descriptivo de las disposiciones técnico-registrales e instrucciones de trabajo dictadas a partir del año 2016.

Sumario: **1.** Introducción. **2.** Disposiciones técnico registrales. **3.** Instrucciones de trabajo. **4.** Palabras finales.

1. Introducción

A partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), se tornó indispensable adecuar, modificar e incorporar nuevas disposiciones técnico-registrales (DTR) e instrucciones de trabajo (IT) tendientes a regular con carácter general su aplicación a la registración inmobiliaria, ya que, en muchos casos, la normativa registral reglamentaria existente no se ajustaba a las novedades incorporadas por el nuevo CCCN.

Con el propósito de que la tarea reglamentaria sea una herramienta útil para los operadores del derecho, un equipo de trabajo integrado por asesores del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (RPI)¹ analizó qué cuestiones resultaba más urgente regular y de qué forma se resolverían, atendiendo no solo a las opiniones doctrinarias que comenzaron a surgir desde la sanción del CCCN y la jurisprudencia aplicable, sino también a las cuestiones o casos que mayormente consultados por los profesionales que interactúan con el RPI. El desafío entusiasmó y comprometió a sus actores a trabajar escuchando todas las opiniones que podían surgir. Se

1. Los escribanos León Hirsch, Antonio A. Iapalucci y Ángel F. Cerávolo y la doctora Liliana Pérez conforman este excelente equipo de trabajo. El RPI también cuenta con la colaboración de la escribana Paula Vassena y el doctor Rodolfo Carol Lugones, entre otros profesionales que aportan su experiencia y conocimiento.

organizaron distintos encuentros de trabajo con destacados profesionales en la materia² para lograr un intercambio enriquecedor y creativo; va a todos ellos un sincero agradecimiento por toda la disposición brindada.

Paralelamente, la labor encarada se orientó a asegurar que la función registral y el servicio que presta se asienten en las bases que motivaron la sanción de la [Ley 17801](#) y rigen, como principios, la tarea del registrador. En muchos casos, se resolvió también la derogación de aquellas DTR en las que las causas o circunstancias que habían motivado su sanción variaron de tal forma que su aplicación no se ajustaba a la normativa sustancial vigente. En ese sentido, se dictaron las DTR 1, 3 y 8 y la IT 1, a las que nos referiremos brevemente.

Nos detendremos en aquellas nuevas DTR dictadas durante el 2016 que reciben, en función de las disposiciones del CCCN, modificaciones significativas respecto de la normativa registral anterior, con un sintético desarrollo de su contenido y sus fundamentos. Para concluir, nos referiremos brevemente a aquellas IT que, a partir de la normativa del CCCN, han fijado criterios registrales para los calificadores y que impactan en la actividad notarial.

2. Disposiciones técnico registrales

DTR 1/2016, del 29 de marzo

Deja sin efecto las [DTR 2/2006](#) y su ampliatoria, [DTR 2/2012](#), que establecían la obligación de transcribir en la minuta rogatoria los datos de identificación de los poderes cuando las partes actuaban mediante apoderados.

El fundamento considerado fue, principalmente, brindar información ante el requerimiento de autoridades judiciales, administrativas, etc., en el caso que se requiriera. No obstante, sin lugar a dudas, es el profesional autorizante del acto quien debe consignar y calificar la legalidad y el alcance de la representación invocada, y los datos requeridos no revisten trascendencia registral. Adicionalmente, esa información debe constar en el documento portante y puede ser solicitada a su autorizante.

DTR 2/2016, del 29 de marzo

Ante la derogación de la [Ley 13512](#) de Propiedad Horizontal y su reemplazo por la legislación de la propiedad horizontal como derecho real en el CCCN (Libro Cuarto, Título V, arts. 2037-2072), se revieron los criterios aplicados por la [DTR 2/2015](#) –la que ha sido sustituida por la [DTR 2/2016](#)– para la calificación e inscripción de documentos relativos al nuevo régimen de propiedad horizontal, en aquellos supuestos con trascendencia registral.

2. Un agradecimiento especial para los doctores Jorge H. Alterini y Daniel R. Vítolo, y los escribanos Norberto R. Benseñor, Agustín M. Ceriani Cernadas, Federico J. Leyría y Nicolás A. Soligo Schuler.

En tal sentido, la registración de los reglamentos de propiedad horizontal (art. 2038 CCCN) requiere la presentación del plano de mensura y división horizontal registrado en el organismo catastral de la Ciudad de Buenos Aires; y la solicitud de inscripción debe referir los datos requeridos por los artículos 8 y 11 del Decreto PEN 2080/1980 (t. o. Decreto PEN 466/1999) y, asimismo: a) la determinación del terreno, b) la determinación y descripción de las unidades funcionales y complementarias, y c) el nombre de la persona jurídica consorcio (arts. 148 y 2044 CCCN). Estos elementos serán consignados en los asientos registrales respectivos. Asimismo, en la escritura de modificación del reglamento de propiedad horizontal, debe constar que se han cumplido las mayorías y demás requisitos exigidos para ello por la normativa de fondo y por el reglamento de propiedad horizontal, en su caso, según la naturaleza de lo que se haya modificado.

DTR 3/2016, del 29 de marzo

Deroga la [DTR 3/2003](#) y, en consecuencia, el RPI deja de requerir que los escribanos identifiquen en el certificado de inhibiciones (formulario rogatorio) los datos de inscripción del inmueble o el acto a autorizar.

DTR 4/2016, del 29 de marzo

El régimen de protección de la vivienda, regulado en los artículos 244 y concordantes del CCCN, motivó la conveniencia de reformular y adecuar la reglamentación, considerando los cambios que aportó la nueva legislación. Como resultado de ello, se dictó la DTR 4/2016, sustitutiva de toda la normativa registral anterior que estuviera relacionada. Asimismo, esta DTR se vio complementada por las IT [6/2016](#) (26/4/2016) y [10/2016](#) (1/8/2016). Los criterios aplicables a la calificación de los documentos presentados a registración por los que se afectaba a régimen de bien de familia –hoy derogado– estaban previstos en la [DTR 4/2015](#), las [IT 6/2007](#) y [2/2010](#) y los Memorandos internos [8/2012](#) y [15/2012](#).

La nueva normativa registral, dada la continuidad que el régimen mantiene en general, recepta aquellos criterios elaborados a lo largo de los años por fallos jurisprudenciales y la doctrina en la medida en que conservan su vigencia por no haber sido alterados por la norma de fondo:

- La afectación al nuevo régimen se hará mediante petición ante el RPI o por escritura pública.
- La posibilidad de afectar aun cuando existan medidas cautelares o hipotecas.
- La afectación por condóminos debe ser efectuada por todos.
- Los supuestos de inmueble complementario y su posibilidad de afectación conjunta cuando la vivienda está integrada por más de una unidad funcional, que se complementan conformando una sola unidad vivienda.

- Las unidades complementarias siempre quedan comprendidas en la afectación.
- Las partes indivisas de unidades funcionales destinadas a cocheras o bauleras podrán afectarse si son parte del mismo edificio que la vivienda.
- La ampliación y exclusión subjetiva (beneficiario) y objetiva (inmueble).
- La posibilidad de afectar por apoderado con poder general y la de facultades especiales para desafectar.
- La afectación por los herederos del titular si está inscrita la declaratoria o testamento o se ruego simultáneamente con su inscripción, etc.

Las novedades a destacar son:

- I. La establecida en el artículo 244 CCCN (2º párr.), donde se dispone que “la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional de registro inmobiliario”. En tal sentido, la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Plata, 2015³) interpretó que dicha norma se refiere tanto a la prioridad directa como indirecta, habilitando a cada RPI a darle a la inscripción el carácter que considere conveniente. La DTR zanja la cuestión, disponiendo que, si la afectación al régimen se hace por escritura pública, si se solicitara la certificación referida en el artículo 23 de la Ley 17801, esta se expedirá con los efectos previstos en dicha ley (art. 22, 24, 25 y ss., prioridad indirecta). En los casos en que no se solicitare, se estará a la prioridad directa, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Registral.
- II. La posibilidad de afectar un inmueble al régimen previsto sin necesidad de establecer más beneficiarios que el propio constituyente, y la de que, cuando los titulares sean condóminos, no resulte necesaria la existencia de parentesco entre ellos.
- III. La posibilidad de afectar un inmueble adquirido en condominio, rogada por la totalidad de los titulares de dominio, diferenciando los efectos temporales de dicha protección si uno o más condóminos invocan subrogación de una afectación previa, lo que se hará constar en el asiento registral.
- IV. La facultad de transmitir la afectación a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada, por subrogación real. Varias son las cuestiones que suscitan la aplicación del artículo 248 CCCN y las discusiones que surgieron en las distintas reuniones de trabajo como producto de la redacción de dicha norma. Sin embargo, hubo total consenso en reconocer que esta facultad no requiere de ninguna reserva para su ejercicio en oportunidad de la desafectación, no solo porque la norma no la impone, sino también porque, a nuestro criterio, se excedería la competencia registral. Por lo tanto, tal reserva no es necesaria y, de existir, no es registrable. Ante un posible conflicto entre acreedor y afectante, será solo en el ámbito jurisdiccional donde se deberá resolver por la vía probatoria que corresponda sobre el regular y legítimo derecho de la subrogación que la ley permite.

3. [N. del E.: ver conclusiones [aquí](#)].

V. La posibilidad de afectar un inmueble (en su totalidad) hasta una parte de su valor (art. 244 CCCN), en cuyo caso tal circunstancia deberá surgir del documento, debiéndose requerir en el formulario de inscripción la porción en términos fraccionarios que, respecto del total del inmueble, representa dicha parte de valor.

DTR 5/2016, del 30 de marzo, y 6/2016, del 25 de abril

La primera se refiere a los trámites online que pueden obtenerse a través del sistema SIPEL en la [página web](#) del RPI y que, sin lugar a dudas, agilizan de manera significativa la obtención de informes tales como, por ejemplo, el denominado “número 3”. La segunda dispone reducciones y exenciones en las tasas registrales con respecto a las escrituras que se otorguen en el barrio Los Piletones.

DTR 7/2016, del 6 de mayo

Esta norma comenzó a regir el 1 de octubre de 2016. Ha merecido numerosas jornadas de trabajo para su análisis y proyección y, de las distintas DTR dictadas, es la que ha demandado mayor esfuerzo para su implementación. A través de ella, se resolvió que cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, con relación a los sucesores y –en su caso– el cónyuge supérstite, solo se tomará razón de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna.

Sus considerandos exponen las razones y necesidad de su dictado. Allí se expresa que el objeto del proceso sucesorio, entre otros, es la identificación de los sucesores (art. 2335 CCCN), que la indivisión hereditaria solo cesa con la partición (art. 2363 CCCN) y que si bien el Decreto PEN 2080/1980 (t.o. [Decreto PEN 466/1999](#)) dispone que al inscribirse la declaratoria de herederos o el testamento, en caso de existir pluralidad de herederos, debe consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo, ello contradice lo dispuesto por el Código. Mantener el criterio del decreto y exponer en el asiento registral las proporciones en la titularidad de dominio de cada sucesor hace suponer que la partición ya se cumplió, cuando en realidad hasta que no sea otorgada por los comuneros o copartícipes, ellos tienen una porción ideal sobre la universalidad hereditaria.

Se advierte también sobre la posibilidad de otorgar actos de enajenación de la totalidad de un inmueble integrante del acervo sucesorio, los cuales revisten carácter liquidatorio y, por lo tanto, eximen de partir a los comuneros, fuere la adquisición hecha por un tercero o uno de los comuneros. En cambio, la disposición de una parte indivisa o la constitución de gravámenes sobre todo o una parte indivisa requieren necesariamente la previa o simultánea partición del bien.

Esta nueva DTR requiere de una amplia difusión entre abogados y escribanos, por lo cual desde su dictado se han desarrollado charlas explicativas en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y en el Colegio Público de Abogados de la Capital Federal. Además, en su implementación interna, se han debido efectuar complejos cambios en los sistemas del RPI que determinaron la conveniencia de dilatar hasta el 1 de octubre su entrada en vigencia.

La inscripción de la cesión de acciones y derechos hereditarios

Conforme a lo dispuesto por el artículo 2302 CCCN, la cesión de acciones y derechos hereditarios produce sus efectos

- a) entre los contratantes, desde su celebración;
- b) respecto de otros herederos, legatarios y acreedores del cedente, desde que la escritura pública se incorpora al expediente sucesorio;
- c) respecto al deudor de un crédito de la herencia, desde que se le notifica la cesión.

Si bien alguna doctrina ha sostenido que esta norma deroga las disposiciones registrales que autorizan la inscripción de la cesión, no compartimos tal criterio, ya que la publicidad adicional que pueda surgir de esta registración no impide la que debe efectuarse en el expediente sucesorio para que produzca sus efectos, conforme lo dispone la norma citada. Por otra parte, podría darse el supuesto de que se cedan derechos hereditarios no habiéndose iniciado aún el expediente sucesorio y, por ello, resulte de interés al cesionario, entre tanto, publicitar tal acto jurídico en relación a la persona del cedente. En este sentido, el RPI, a través de las DTR 6/1999 y 8/1999, reglamentó lo dispuesto por el artículo 137 del Decreto 2080/1980 (t.o. Decreto 466/1999), la posibilidad de registrar por el nombre del cedente el otorgamiento de cesión de derechos hereditarios.

Cabe agregar que, a través de la IT 2/2016, se derogó la IT 1/2010. Los fundamentos expuestos en la instrucción derogada indicaban que toda cesión de derechos, acciones y hereditarios entre coherederos era un acto partitivo parcial o total, según las circunstancias, cuando la declaratoria de herederos o el testamento estaban inscriptos en el RPI. En consecuencia, la IT 1/2010 establecía que si se presentaba a registración una cesión general de derechos hereditarios, pero en relación a un bien determinado, ya inscripta la declaratoria de herederos, solo se tomaba razón si el cesionario era un coheredero, pero se rechazaba si era un tercero.⁴ La IT 2/2016, siguiendo el claro precepto dispuesto en el artículo 2363 CCCN, que establece que la indivisión hereditaria solo cesa con la partición, habilita la inscripción de cesiones de herencia en todos los casos si así se ruega. El cesionario, sea coheredero o tercero, queda subrogado en los derechos que corresponden al cedente y será un comunero

4. Con sustento en lo dispuesto por el art. 99 del Decreto PEN 2080/1980 (t.o. Decreto 466/1999).

más en caso de pluralidad de herederos, debiendo luego todos ellos poner fin a la indivisión mediante la correspondiente partición.

La cesión de derechos hereditarios exclusivamente sobre un bien determinado, y por lo dispuesto en el artículo 2309 CCCN, no se rige por las reglas de la cesión de herencia y queda sujeta a las del contrato que corresponda (compraventa, permuta o donación). Además, la norma aclara que “su eficacia queda sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición”. La remisión hecha por la norma importa que la enajenación que se pretenda formalizar bajo el encuadre de cesión de derechos hereditarios sobre un inmueble determinado será regida, en lo que hace a la normativa registral, por analogía, por la nueva [DTR 7/2016](#).

DTR 8/2016, del 10 de mayo

Deroga la [DTR 6/2002](#) y dispone que las certificaciones dominiales que se soliciten para autorizar actos a otorgarse en forma simultánea por quienes aún no son titulares registrales no generan, en ningún caso, la reserva de prioridad a que hace referencia el artículo 25 de la Ley 17801 y se expedirán como informes. Sin embargo, en esos casos, sí será necesario efectuar la solicitud de certificación sobre el estado jurídico de las personas (inhibiciones).

DTR 9/2016, del 31 de mayo

Esta disposición determina que serán observadas aquellas escrituras por las cuales el titular registral, al efectuar la transmisión de la nuda propiedad, además de reservarse para sí el usufructo, hace extensiva la reserva al cónyuge no titular, siempre que se trate de esposos regidos por el régimen de comunidad entre sí. Los fundamentos están dados por lo dispuesto en los artículos 2131, 2134 y siguientes del CCCN y en los [despachos](#) de la XXII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Neuquén, 1985).

DTR 10/2016, del 31 de mayo

Para dotar de mayor seguridad jurídica a la información registral brindada, se establece que en los documentos que se presenten para la anotación de inhibiciones generales de bienes sobre una persona jurídica debe consignarse su CUIT, además de los datos establecidos en el artículo 13 del Decreto 2080/80 (t. o. Decreto 499/1999). El documento será observado ante la falta de ese dato (art. 9, inc. b, Ley 17801). En caso de no contarse con dicha información, se deberá dejar constancia de que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes sin haberse podido obtener la CUIT. Igual regla se aplica a la solicitud de certificaciones e informes de inhibiciones.

DTR 11/2016, del 31 de mayo

Dispone la obligación de requerir certificado de inhibiciones (art. 23, Ley 17801) para la renuncia o transmisión del derecho real de usufructo por parte de su titular. Su fundamento es la adecuada integración de las facultades jurídicas que el usufructo le otorga a su titular (art. 2142 del CCCN) y el derecho de los acreedores de ejecutar forzosamente ese derecho (art. 2144 del CCCN), siendo que la renuncia o transmisión de usufructo importa, entonces, un acto de disposición.

DTR 12/2016, del 1 de julio

Dispone reducciones y exenciones en las tasas registrales en relación con las escrituras del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

DTR 13/2016 y 14/2016, del 1 de julio, y 16/2016, del 16 de agosto. Sociedades

La DTR 13 dispone, con una extensa y clara fundamentación –a los fines de adecuar la titularidad de dominio sobre inmuebles en los supuestos de transformación de sociedades comerciales, como también la subsanación de las comprendidas en el capítulo IV de la Ley General de Sociedades–, que será instrumento suficiente la copia o testimonio de la escritura otorgada por el representante legal de la sociedad que se ha transformado o subsanado y de la que resulten los datos del instrumento de transformación o subsanación, con la referencia de la inscripción en el registro público pertinente y la descripción de los inmuebles que integren su patrimonio, con sus gravámenes si los hubiera. Será requisito para autorizar esta escritura la solicitud de informes de dominio e inhibiciones por el nombre de la sociedad objeto de la transformación o subsanación, dejándose constancia en la escritura de su número, fecha y constancias que resulten de los mismos.

Por su parte, la DTR 14 regula la posibilidad, conforme lo prevén los artículos 21 y siguientes de la Ley de Sociedades, de que las sociedades comprendidas en el Capítulo IV puedan ser titulares de bienes registrables. En tal sentido, esta DTR distingue lo que es materia de calificación por parte del RPI y la publicidad registral que corresponde a esa titularidad. En relación con la calificación de documentos que instrumenten actos por los cuales ese tipo de sociedad adquiere el dominio o cualquier otro derecho real, deberán constar en ellos la existencia de la sociedad, las facultades de su representante y el nombre y proporciones de quienes afirman ser los socios. El asiento registral se practicará a nombre de la sociedad, consignándose expresamente que está comprendida en el Capítulo IV de la Ley 19550, su CUIT y los datos del instrumento donde conste el reconocimiento que requiere el artículo 23 de la ley. En relación con el acto de reconocimiento, se ha adoptado un criterio amplio en el sentido de que podrá surgir del mismo documento que se ruega inscribir, o bien haciendo

este referencia al contrato constitutivo y sus eventuales modificaciones o a cualquier otro instrumento otorgado con anterioridad que cumpla con los requisitos establecidos por la norma y que permita su identificación.

Por último, la DTR 16, aplicable a los supuestos de variación en la titularidad registral como consecuencia de procesos de fusión y escisión, dispone, por fundamentos análogos a los indicados en la DTR 13, que será considerado documento idóneo para variar la situación registral el documento notarial que contenga la relación de todos los antecedentes respectivos y la constancia de inscripción de la fusión y/o escisión en el registro público. Serán necesarias la individualización de los bienes, las constancias de inscripción correspondientes y la solicitud de informes de dominio e inhibiciones por el nombre de la sociedad fusionante o escidente (art. 27, Ley 17801).

DTR 15/2016, del 12 de agosto. Derecho de superficie

Modifica parcialmente la DTR 3/2015 en relación con:

I. No exigir la registración del plano confeccionado por un profesional con título habilitante (agrimensor) en el organismo catastral la Ciudad de Buenos Aires para el supuesto de constitución de derechos reales de superficie sobre una parte del inmueble.

El criterio adoptado se sostiene por la falta de reglamentación de la Ley 26209 en la Ciudad de Buenos Aires⁵ y las demoras que tal registración ocasionaría, siendo que el derecho real de superficie será suficientemente anoticiado en el RPI y la parte determinada del inmueble suficientemente identificada, ya que la nueva DTR requiere su descripción en la escritura, transcribiendo allí las medidas, áreas y demás constancias que la individualizan, conforme a plano, el cual también debe ser referido en el título.

II. La manera de registrar el derecho real de superficie.

Se mantiene el criterio que había establecido la DTR 3/2015 en cuanto a que se inscribirá en el rubro gravámenes y restricciones, pero no se procederá a la apertura de la submatrícula “superficie” (manteniendo el mismo número de la de origen) hasta tanto no se ruegue la inscripción de transferencia, constitución de derechos reales de garantía o afectación al régimen de propiedad horizontal sobre el derecho de superficie, conforme lo permite el artículo 2120 del CCCN.

5. Conforme determina el art. 17 de la Ley 26209, “las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción”, no siendo de aplicación aún en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud de la Resolución N° 167/SECPLAN/15, del 21 de mayo de 2015, que dispone: “Prorrógase el plazo establecido en el art. 1° de la Resolución N° 112 SECPLAN 2015, hasta tanto se dicte la Resolución que reglamente el procedimiento establecido en la Ley N° 3999, a aplicar en la constitución de los estados parcelarios”.

DTR 17/2016, del 22 de agosto

Dispone reducciones y exenciones en las tasas registrales de las escrituras del “Área de desarrollo sur” de la Ciudad, a través de la Corporación Buenos Aires Sur S. E.

DTR 18/2016, del 13 de septiembre

Dispone la extensión del servicio web (SIPEL) para la expedición de certificados de inhibiciones y anotaciones personales, en cuyo caso deben ser solicitados por los escribanos utilizando firma digital.

DTR 19/2016, del 13 de septiembre

En coordinación con el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, como ente cooperador Ley 17050, se resolvió la creación del servicio web que facilita a los escribanos de esa demarcación la acreditación ante el RPI de su condición de sujetos obligados con inscripción vigente ante la Unidad de Información Financiera (UIF). Por esta disposición, aquellos escribanos que informen tal condición en el sector restringido de la web del Colegio de Escribanos estarán eximidos de adjuntar dicha constancia en los documentos ingresados al RPI.

DTR 20/2016, del 22 de septiembre

Frente a la sanción de la [Ley 27271](#), por la que se crean los instrumentos de ahorro, préstamos e inversión denominados “unidades de vivienda” (UVIs), esta disposición regula lo atinente a la publicidad de los asientos registrales de hipotecas cuyos importes estén alcanzados por la cláusula de actualización referida en el artículo 6 de la citada ley, como también a las certificaciones que de dichos asientos expida el RPI.

Además, dado que la ley referida modificó el artículo 2210 del CCCN, estableciendo que los efectos del registro de hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco años, si antes no se renueva, siendo este un plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca, y por tanto, consecuencia no agotada de la situación jurídica existente (art. 7 CCCN), la DTR resuelve que el nuevo plazo de treinta y cinco años aplica para las inscripciones hipotecarias vigentes al día 15 de septiembre de 2016, fecha de entrada en vigencia de la Ley 27271.

3. Instrucciones de trabajo

IT 3/2016, del 7 de marzo

Tiene en miras establecer el criterio a aplicar en la calificación de los documentos traídos a registración en los que se otorguen actos de administración y disposición de bienes gananciales, producida la disolución de la sociedad conyugal sin partición, con ambos cónyuges o excónyuges en vida.

En tal sentido, el artículo 482 del CCCN establece las reglas de administración y disposición de los bienes durante la indivisión poscomunitaria, y en esa línea la IT que comentamos dispone que, al subsistir las reglas de la comunidad, en principio, la disposición de un inmueble debe ser otorgada por el titular registral con el asentimiento de su cónyuge o excónyuge. En este supuesto, no será necesario pedir inhibiciones por quien presta el asentimiento. Pero se admite también la codisposición por ambos cónyuges o excónyuges, entendiéndose que, en el caso, han acordado modificar las reglas del régimen de comunidad, conforme lo posibilita el primer párrafo del artículo 482 CCCN. En ese supuesto se exigirán inhibiciones por ambos disponentes.

IT 4/2016, del 28 de marzo

Se refiere a la transcripción del contrato de fideicomiso en la incorporación de bienes al fideicomiso, conforme lo dispuesto por el artículo 1669 CCCN. Al respecto, la IT dispone que en la calificación de documentos donde se incorporen bienes inmuebles al patrimonio fiduciario, si el contrato de fideicomiso no hubiere sido otorgado en escritura pública, se admitirá la transcripción del contrato dentro de la misma escritura de transmisión de dominio fiduciario o bien la referencia o relación de la escritura pública en que se hubiere transcripto, por protocolización, dicho contrato.

IT 9/2016, del 1 de julio

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 2667 CCCN, que suprime la exigencia de la protocolización, previo contralor judicial (conforme lo disponía el art. 1211 del Código Civil derogado), dispone la aplicación de las prescripciones del artículo 8 de Ley 17801 y el artículo 24 del Decreto 2080/1980 (t.o. Decreto 466/1999). Aclara que será materia de calificación la manifestación del autorizante respecto del carácter de instrumento público que revista el documento presentado, según la ley del lugar de su otorgamiento. Además, la identificación de los informes de dominio e inhibición utilizados para el acto deberá constar en la minuta rogatoria de registración (art. 27, Ley 17801). Dichos documentos deben presentarse debidamente legalizados y su ingreso al RPI será comunicado, para los fines que pudiere corresponder, a la Ad-

ministración Federal de Ingresos Públicos y a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad, con la intervención de la Dirección de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo.

IT 10/2016, del 1 de agosto

Admite la posibilidad de que el efecto temporal de la afectación al régimen de protección de la vivienda (art. 249 CCCN) resulte diferenciado para alguno de los propietarios del inmueble objeto de la solicitud, cuando pertenece en condominio a varias personas. En este sentido, cabe destacar que si bien la rogación de la afectación debe ser requerida por la totalidad de los condóminos, la protección puede resultar diferente en función de invocar alguno o algunos de los condóminos subrogación de afectación previa distinta (art. 248 CCCN).

IT 11/2016, del 9 de septiembre

Surge a raíz de una práctica inveterada del RPI de no inscribir la cesión del derecho real de hipoteca que accedía a un derecho litigioso, aun cuando la cesión del derecho litigioso fuera instrumentada en escritura pública.

En tal sentido, la hipoteca es un derecho real de garantía, accesorio de un crédito principal, y, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2186 CCCN⁶, “los derechos reales de garantía [...] son intransmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal”. Por ello, esta IT clarificó que serán registradas las escrituras públicas que instrumenten cesiones de derechos litigiosos cuyos créditos se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca. En tales supuestos, el documento y la rogación deben contener idénticos requisitos que los requeridos para la cesión de cualquier crédito hipotecario y el asiento registral contendrá la leyenda “Cesión de crédito litigioso con garantía hipotecaria”.

IT 12/2016, del 30 de septiembre

Aplicable a las operaciones de préstamos de entidades financieras reguladas por el Banco Central de la República Argentina, comprendidas en la Comunicación A “6069” de fecha 16 de septiembre de 2016, por la cual se sustituyeron párrafos de la Comunicación A “5945” de la misma entidad bancaria, en lo relativo a las “unidades de valor adquisitivo” (UVA) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (CER) (Ley 25827).

En tal sentido, de manera análoga a lo resuelto en la [DTR 20/2016](#) dada la simetría en la materia objeto de regulación, esta instrucción dispone que deberá de-

6. [N. del E.: Ver normativa actualizada del BCRA sobre depósitos e inversiones a plazo [aquí](#)].

jarse constancia en el asiento registral correspondiente de que los importes cubiertos por la garantía hipotecaria se encuentran sujetos a las UVA actualizables por CER.

4. Palabras finales

Debe destacarse que la tarea encarada es fruto del esfuerzo mancomunado de todo el personal del RPI, que sostiene con su labor diaria la función que lleva adelante el organismo y que, desde su experiencia, nutre la dinámica del servicio que se presta a la sociedad. Al asumir esta responsabilidad, la propuesta en relación con la normativa registral fue la de aportar criterios claros a los operadores del derecho que faciliten y den precisión a la aplicación de las normas sustantivas.

Esperamos, también, que este trabajo ayude a ese fin.