

Tracto abreviado. Extraña jurisdicción

Zulma A. Dodda

PROTOCOLIZACIÓN COMPRA EN SUBASTA.

El objetivo del presente trabajo es analizar cuáles son los requisitos a cumplir para otorgar escrituras por tracto abreviado o protocolizaciones de compras en subasta, con relación a bienes de la Provincia de Buenos Aires, cuando se deban relacionar resoluciones y sentencias dictadas en expedientes judiciales que tramitaron en otra jurisdicción.

Se trata de dilucidar si en estos casos, cuando la escritura es otorgada por un escribano de la provincia de Buenos Aires, corresponde que se libre oficio y testimonio ley 22.172, y si el mismo debe ser visado por la Caja de Previsión Social del Colegio de Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

NORMATIVA A ANALIZAR:

1.- Ley 17.801, art. 16:

“No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre.

b) Cuando los herederos declarados, o sus sucesores, transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge.

c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios.

d)

En todos estos casos, el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.

2.- Convenio sobre comunicaciones entre tribunales de distinta jurisdicción territorial, aprobado por la ley 22.172, y al que adhiere la provincia de Buenos Aires por ley 9618.

Inscripción en los registros:

Art. 7º: “Tampoco será necesaria la comunicación por oficio al tribunal local, cuando se trate de cumplir resoluciones o sentencias que deban inscribirse en los registros o reparticiones públicas de otra jurisdicción territorial.

Se presentará ante dichos organismos *testimonio de la sentencia* o resolución con los recaudos previstos en el art. 3º y con la constancia de que la resolución o sentencia está ejecutoriada, salvo que se trate de medidas cautelares.

En dicho testimonio constará la orden de tribunales de proceder a la inscripción, y sólo será recibido por el registro o repartición si estuviere autenticado mediante el sello especial que a ese efecto colocaran una o más oficinas habilitadas por la Corte Suprema, superior tribunal de justicia o máximo tribunal judicial de la jurisdicción del tribunal de la causa...

En las inscripciones vinculadas a la transmisión hereditaria o a cualquier acto sujeto al pago de gravámenes, los testimonios se presentarán previamente a la autoridad recaudadora para su liquidación, si así correspondiere”.

Art. 8º: “Los oficios, cédulas, mandamientos y testimonios serán presentados para su tramitación por abogados o procuradores matriculados en la jurisdicción donde debe practicarse la medida. Cuando las personas autorizadas para intervenir en el trámite no revistiesen ese carácter, deberán sustituir la *autorización a favor de profesionales matriculados*”.

3.- Disposición técnico-registral 3/80.

“Art. 2º: En los casos indicados por los incisos a) y b) del artículo 16 de la ley, si los otorgantes del documento fueren los herederos declarados o instituidos, de él *deberá resultar que en el expediente sucesorio respectivo se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento y ha sido ordenada la inscripción* con respecto al o los inmuebles por los que se peticiona y se encuentra habilitada la instancia para ello...”.

“Art. 3º: Si el documento fuera otorgado por los jueces, no se requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, sin per-

juicio de la relación de antecedentes que deberá efectuarse a los efectos de la continuidad del tracto.

En ese caso, como en el supuesto de que el documento se otorgue por los herederos, deberá resultar también de él, que el otorgamiento se hace 'en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre', efectuando referencia a la resolución o autorización expresa judicial que así lo declare".

4.- Decreto 541/81.

"Art.1º: En las inscripciones que se realicen ante la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en virtud de lo dispuesto por el artículo 7º de la ley 22.172, los profesionales al iniciar el trámite deberán acompañar una constancia de denuncia de iniciación de actuaciones a la Caja de Previsión Social para Abogados o a la Caja de Previsión Social para Procuradores. Finalizado el trámite de inscripción, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad no entregará la documentación a los autorizados si no se acompaña la constancia de haberse efectuado el aporte previsto en la ley 6716..."

5.- Orden de Servicio D.P.R.P. 5/81.

"Artículo 12: Que a partir de la fecha, en la calificación de los documentos judiciales que en virtud de lo dispuesto por el artículo 7º de la ley 22.172/80 se presenten para su inscripción, deberá verificarse en el departamento registros y publicidad al que corresponda o en el departamento anotaciones especiales según el caso, la existencia de 'Constancia de denuncia de iniciación de actuaciones' ante la Caja de Previsión Social para Abogados o la Caja de Previsión Social para Procuradores..."

6.- Disposición técnico-registral 5/81.

"Artículo 1º: Los recaudos establecidos en los artículos 1º del decreto provincial N° 541/81 y 1º de la orden de servicio N° 5/81, serán calificados verificando la existencia en los documentos registrables según el régimen de la ley 22.172, de la imposición en los mismos del sello de la Caja de Previsión Social para Abogados de La Plata, de la firma en forma indistinta, de los funcionarios de esa institución que a continuación se indican..."

7.- Resolución de fecha 23-4-81 de la Caja de Previsión Social para Abogados de la Provincia de Buenos Aires.

"Artículo 1º: A los fines previstos en los artículos 7º, 8º y 12 del convenio sobre comunicaciones entre tribunales de distinta jurisdicción territorial, aprobado por la ley nacional 22.172 al que la provincia de Buenos Aires se adhirió por la ley 9618, los documentos expedidos conforme dicho régimen

y destinados a su toma de razón en el Registro de la Propiedad Inmueble, serán visados por el colegio profesional en que estuviere inscripto el abogado o procurador autorizado para actuar, con el objeto de acreditar la vigencia de la matrícula respectiva. Asimismo, con los referidos documentos se agregará el comprobante de pago de los aportes de la ley 6716, que será verificado por la Caja de Previsión Social para Abogados o Procuradores...”.

“Artículo 2º: Los profesionales autorizados para la tramitación de los documentos referidos en el artículo 1º procederán del siguiente modo:

1. Documentos por los cuales se transmitan, constituyan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles:

1a. Presentarán ante los organismos profesionales mencionados en el artículo 1º el testimonio y minuta que deben ingresar al Registro de la Propiedad, juntamente con el certificado de valuación fiscal, vigente a la fecha de presentación del o los inmuebles relacionados.

1b. Acompañarán comprobante de depósito de los aportes del...”.

“Artículo 3º: *En los supuestos de transmisión de dominio por tracto abreviado*, de la documentación registrada deberá resultar *que el testimonio judicial utilizado a los fines de dicho acto tiene la intervención de los organismos profesionales* prevista en el artículo 1.a y, en su caso, que el profesional autorizado para tramitar la inscripción haya cumplido con los deberes emergentes del artículo 20 de la ley 8904...”.

8.- Art. 1184 del Código Civil primera parte:

“Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen hechos en subasta pública...”.

9.- Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires. Art. 583.

“La escritura de protocolización de las actuaciones será extendida por el escribano sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado”.

10.- Disposición técnico-registral 2/74.

“Vista excepción dispuesta por el artículo 1184 del Código Civil, con respecto a la forma de los instrumentos portantes de transmisiones de derechos reales operadas en subasta pública...”

DISPONE

Artículo 1º: Toda vez que se ruegue la toma de razón de subasta pública (judiciales) relativas a derechos reales inscribibles, y las mismas se presenten en documentos judiciales o en escrituras de protocolización que además de los recaudos de estilo contengan como mínimo: el auto que ordena la subasta, el aprobatorio de la misma, el que autoriza la posesión del bien, y el que designa al funcionario que autoriza el documento traído (en el caso de protocolización de las actuaciones); se procederá a inscribir según corresponda,

sin que deba exigirse procedimiento diferenciado alguno para los distintos supuestos comprendidos en la ley. Estos recaudos se exigen sin perjuicio de los que, en virtud de disposiciones registrales y catastrales vigentes, deban cumplirse con respecto al bien".

11.- Instructivo del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, de fecha 20 de marzo de 1998.

Señores jefes de los Departamentos de Registración y Publicidad Areas I a XIII. Direc. Not. con relación a la ley 22.171.

En la *calificación de documentos notariales* (escrituras públicas), que constituyan protocolización de subastas públicas, o cumplimiento de sentencia de condena a escrituración, y aquéllas mediante las que se instrumenten actos de partición sucesoria o análogos, cuando los documentos notariales reconozcan como *acto causal resoluciones judiciales dictadas en jurisdicción distinta a la provincial, no será exigible la referencia en la escritura respectiva, a los requisitos que la ley 22.172 y su reglamentación exigen*, para la inscripción de dichas resoluciones judiciales *expedición de testimonios en los términos de dicha ley y trámites consecuentes*.

Se tendrá presente, en tales casos, que no existe propiamente inscripción de la resolución judicial respectiva, sino su cumplimiento mediante intervención notarial, por lo que la calificación en el aspecto señalado se debe efectuar como queda indicado.

DE LA NORMATIVA ANALIZADA SURGE:

1. Que el convenio sobre comunicaciones entre tribunales de distinta jurisdicción, aprobado por ley 22.172, no incluye los casos del art. 16 de la ley 17.801 ni las protocolizaciones de subastas, sino las inscripciones de oficios o testimonios judiciales con intervención de abogados o procuradores de la Provincia de Buenos Aires.

2. Que las D.T.R. que se refieren al control de los recaudos de visación son aplicables a los casos de los artículos 7° y 8° del convenio aprobado por la ley 22.172, es decir inscripción de testimonios, oficios, cédulas y mandamientos.

3. Que el art. 16 de la ley 17.801, el art. 1184 del Código Civil primera parte, el art. 583 del Código Procesal y las D.T.R. aplicables a los casos de tracto abreviado y protocolización de subasta, **no exigen la presentación de testimonio ni oficios judiciales, sino simplemente requieren la relación de las resoluciones judiciales pertinentes y la orden de inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.**

4.- Los aportes a las cajas profesionales nacen como una obligación derivada del presupuesto de haber percibido honorarios, y a su vez puede presumirse que éste se percibió cuando el afiliado tuvo a su cargo una tarea.

En los supuestos que nos ocupan, los abogados o procuradores de la Provincia de Buenos Aires no realizan tarea alguna, ya que la inscripción se realiza a través de un documento notarial. En consecuencia no hay tarea, no hay honorarios -ni siquiera presuntos- y tampoco aportes.

5. Las resoluciones de la caja de abogados, única normativa que pretende incluir al tracto abreviado en los supuestos de los arts. 7° y 8° del convenio aprobado por la ley 22.172, excede ampliamente sus facultades de reglamentar el procedimiento para cumplir con la visación en los supuestos previstos en el convenio, al pretender ampliar los casos encuadrados en el mismo.

6. En los casos de actuación notarial por tracto abreviado, o protocolizaciones de subasta de expedientes judiciales que tramitaron en otra jurisdicción, serán los escribanos quienes perciban honorarios (ley 6983), y aporten, en consecuencia, a su caja por la inscripción de dichas resoluciones judiciales transcriptas en el documento notarial.

CONCLUSIONES:

El notario de la Provincia de Buenos Aires, puede otorgar escrituras por tracto abreviado, protocolizaciones de compra en subasta, particiones hereditarias o por disolución de la sociedad conyugal, cuando el expediente tramitó en otra jurisdicción territorial, sin que se expida testimonio y sin haber sido designado judicialmente para esta intervención. Bastará con relacionar o transcribir las resoluciones que correspondan para cada acto, y la que ordene su inscripción.

En estos actos notariales no se requerirá la intervención de abogados o procuradores, ni visación de su caja de previsión, aun cuando el notario decida solicitar que se expida testimonio de las resoluciones judiciales que se relacionarán en la escritura.