

**ESTUDIO DE CUESTIONES**

FRANCISCO I. J. FONTBONA

**PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA. POTESTAD DE PETICIONAR ANTE  
LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**

**14- ¿Quién puede peticionar ante los registros de la propiedad inmobiliaria la inscripción o anotación de un documento que constituya, transmita, modifique o extinga derechos reales sobre inmuebles o que disponga embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares u otras situaciones establecidas por leyes nacionales o provinciales?**

1. Para Roca Sastre(38)(199)en España, el principio de rogación o de instancia "es la expresión de uno de los caracteres fundamentales" imperantes en su sistema inmobiliario registral, "si bien de orden formal y no material, consistente en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, para que éste ponga en curso tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda éste actuar de oficio".

En el sistema argentino, la caracterización puede, en términos generales, ser calificada de análoga. En efecto, nuestra ley nacional de registros inmobiliarios N° 17801, como trataremos de aclarar seguidamente, ofrece las siguientes situaciones similares a las previstas por la ley hipotecaria española, conforme al juicio valorativo que, al respecto, formula el nombrado hipotecarista:

1º) Sin entrar a juzgar si el recaudo de la rogación o instancia tenga o no la categoría de principio hipotecario, por ser de índole formal y no sustantivo o material, "lo importante y decisivo es que tal criterio de rogación exista, independientemente de que se le dé o no la jerarquía de principio";

2º) La función de nuestros registros de la propiedad inmobiliaria es rogada, porque en nuestro sistema el registrador no puede proceder de oficio a anotar o inscribir, "sino que ha de esperar que por los interesados sea ella solicitada";

3º) Aún en los supuestos en que para la inscripción de un documento (título) resulte indispensable la previa inscripción o anotación de otro documento intermedio o, incluso, la previa matriculación de la finca, el registrador no puede exigir se practique ese previo proceso, sino que se limita a "observar" el documento para que el solicitante actúe en consecuencia, practicando con motivo de la prevención o advertencia, un asiento de inscripción o anotación provisional o condicional (temporales);

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

4º) La excepción a la regla expuesta es precisamente la eventual actuación de oficio, en los casos previstos por la ley y que, en suma, todos se refieren o relacionan con la caducidad de los asientos registrales, tanto los provisionales o condicionales como los que se determinan por la ley y se vinculan expresamente con la caducidad del derecho inscripto o anotado;

5º) Radica el fundamento del principio de rogación o instancia, en el hecho de que nuestros registros de la propiedad inmueble son "una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o entes públicos como tales. La inscripción es voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coactividad de los Registros de finalidad fiscal. La ley puede atribuir efectos más o menos intensos que hagan de la inscripción un requisito de cumplimiento casi indispensable, pero sin exigirla como necesaria hasta imponer al Registrador que la efectúe de oficio. Ni siquiera cuando para extender una inscripción sea preciso practicar una inscripción previa puede el Registrador proceder a extender ésta, sino que ello es misión del interesado, con el auxilio de la autoridad judicial en su caso";

6º) El pedido de inscripción o anotación es "la declaración de voluntad, unilateral y recepticia, emanada de las personas determinadas por la ley, en solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de éste al Registro da comienzo al procedimiento registral".

2. La ley 17801, complementaria del Código Civil, que, como es sabido, establece el régimen para los Registros de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, provincias y demás territorios nacionales, en sus artículos 6º y 7º, prevé las normas generales de aplicación, bajo las siguientes pautas(39)(200):

1º) Que la situación registral solamente variará a petición:

- a) Del autorizante del documento a inscribir o anotar o su reemplazante legal;
- b) De quien tuviere interés en asegurar el derecho a registrar, y c) De los funcionarios con atribuciones exclusivas - en las jurisdicciones locales-cuando las leyes provinciales exijan su obligada intervención;

2º) Que la petición debe ser redactada en la forma y con los requisitos que establezcan las reglamentaciones locales.

En la Capital Federal, por la ley 17417, sancionada el 30 de agosto de 1967 (Boletín Oficial del 5 de septiembre de 1967), en sus artículos 6º, 7º, 8º y 9º, se establecieron, prácticamente, los mismos requisitos y recaudos(40)(201).

Vale decir, entonces, que en esta ciudad, el Registro de la Propiedad

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Inmueble tiene reglados la forma y los requisitos de la rogación a que alude el artículo 7º de la ley 17801.

Tanto en la ley nacional como en esta ley local, cuando el peticionante no es el autorizante del documento, se confiere la potestad y facultad a "quien tuviere interés" en asegurar el derecho a inscribir o anotar. Y ese interés forzosamente no es otro que el del titular del derecho y sus legítimos representantes.

Nótese que en la Capital Federal (art. 7º de la ley 17417) se denomina particulares (en contraposición a la de "funcionario autorizante") imponiéndoles, además de la justificación del "interés personal", fijar domicilio en la ciudad y autenticar su firma por escribano público.

Sabido es que en el organismo capitalino la "solicitud de inscripción" es un formulario tipificado y sistematizado al que denomina "minuta de inscripción", cuyo empleo es omnicompreensivo de todos los documentos y derechos que se pretenda inscribir o anotar. Esta condición ha generado la denominación vulgar o corriente de "minuta universal".

Es de hacer notar que para los documentos inscribibles y anotables, conformados en la órbita del poder jurisdiccional, rigen normas emanadas del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil de la Capital Federal, aprobado por la Acordada de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, del 12 de diciembre de 1967, el cual en su capítulo II, Primera Instancia, título 30, prevé el procedimiento de inscripciones en el Registro de la Propiedad(41)(202).

**"30. Registro de la Propiedad. Inscripciones.**

"1. Declaratorias de herederos.

"Art. 137.- Declaratorias de herederos: A los fines de su inscripción en el Registro de la Propiedad la Secretaría actuaría expedirá testimonio de las mismas. Dicho testimonio deberá ser acompañado de la «minuta universal». de acuerdo con el modelo que proveerá aquel organismo. En el rubro 17 (continuación en anexo) se consignaran a) parte pertinente de la declaratoria de herederos; b) auto que declara satisfechos los impuestos sucesorios y de justicia; c) auto que ordena la inscripción con indicación del profesional autorizado para el diligenciamiento; d) indicación de que no se adeuda suma alguna en concepto de impuesto inmobiliario hasta el año 1960 inclusive(\*) (203)tasas o servicios municipales y de Obras Sanitarias con mención de las fojas en que ello resulte acreditado en los autos. También se hará referencia a todo impuesto o tasa que esté determinado en leyes especiales (caso del impuesto extraordinario inmobiliario); e) constancia de haberse agregado a los autos el certificado que expide el Registro de la Propiedad por todo concepto (art. 47 ley 17417). Se confeccionará una minuta por duplicado por cada una de las fincas a inscribir y se acompañará una ficha de «titulares» (color blanco) por cada heredero. Las minutas deberán ser firmadas por el Secretario con su sello. En caso de que se autorice a letrado deberá hacerse constar en el testimonio expedido .

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

"2. Testamentos por acto público.

"Art. 138. - 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 .

"3. Otros testamentos.

"Art. 139.- 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 artículo anterior.

"4. Sentencias de posesión treintañal(\*\*)(204)

"Art. 140.- Sentencias de posesión treintañal: 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). 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). Se agregará la constancia de haberse abonado el impuesto que determina la ley de sellos para este acto.

"5. Hijuelas.

"Art. 141.- Hijuelas: A los fines de su inscripción la Secretaría actuaria dará testimonio de la o las hijuelas con el auto que se aprueba la cuenta particionaria. En las minutas se consignará el auto aprobatorio de la cuenta particionaria y los recaudos contenidos en los puntos b) c) d) y e).

"6. Otras inscripciones.

"Art. 142.- 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 cada caso se consignará 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. En los casos de cancelaciones de hipoteca sugiérese la conveniencia de dar forma de sentencia a la resolución que se dicte la cual se consignará íntegramente en la minuta respectiva. Cuando se trate de la registración de declaratorias de herederos o de testamentos con cesiones en las minutas respectivas se vertirá la escritura de cesión. Dicha escritura deberá acompañarse con el testamento que expedirá la Secretaría actuaria.

"7. Rectificación de inscripciones.

"Art. 143.- Rectificación de inscripciones: Si se solicitara la rectificación

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del nombre o apellido del titular de un dominio y/o de su cónyuge se requerirá previamente certificación del Registro de las condiciones de dominio y la inexistencia de gravámenes, embargos o inhabilitaciones 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 de los tribunales; c) constancia de que el Secretario ha puesto nota marginal en el testimonio inscripto en el Registro; d) copia de la certificación relativa a las condiciones de dominio y a la existencia o inexistencia de hipotecas, embargos o inhabilitaciones; y 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 departamento, en el oficio a dirigirse al Registro se incluirán los mismos datos, salvo el del ap. d)".

En la provincia de Buenos Aires, las normas locales a que se refiere el artículo 6º de la ley 17801, están contenidas en el decreto - ley 11643/63, ratificado por la ley 6736 y la reglamentación del decreto 5479. Tales previsiones se desarrollan en los artículos 4º y 5º del citado decreto - ley y en los artículos 3º, 4º, 5º, 6º y 7º de la reglamentación premencionada(42)(205) También se puede afirmar que esta normatividad es idéntica a la de la Capital Federal, ya que en esta jurisdicción se utilizó la experiencia hecha tanto en orden a la legislación como de los procedimientos aplicados con bastante antelación en la nombrada provincia.

3. Concluimos, conforme con todo lo expuesto que, según las características del sistema registral argentino -totalmente adjetivo, para oponibilidad a terceros de los derechos reales constituidos siempre fuera del organismo publicitario - la petición (principio de rogación o de instancia) la formulan quienes están legitimados para hacerlo: el funcionario conformador del acto, ya sea notarial, judicial o administrativo, o sus reemplazantes, sustitutos, autorizados, suplentes, etc., o las partes que aduzcan interés en la publicidad.

Además, esto no resulta una novedad en el sistema hipotecario patrio, ya que el Código de Vélez en el artículo 3140 previó que la "toma de razón" de la hipoteca puede peticionarse:

- 1º) Por el que transmite el derecho;
- 2º) Por el que lo adquiere;
- 3º) Por el que tenga representación legítima de cualesquiera de ellos, y
- 4º) Por el que tenga interés en asegurar el derecho hipotecario.

Y la nota del codificador inserta al pie de este artículo es totalmente explicativa y esclarecedora(43)(206).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**