

## Problemática de las segundas copias<sup>1</sup>

*Participantes:* Natalio P. Etchegaray (Director),  
Martín Rodríguez Giesso (Coordinador), Vanina L. Capurro (Secretaria),  
Alberto F. Ruiz de Erenchun, Rubén A. Lamber, Magdalena Rojo,  
Alberto Aramouni, Carlos O. Marcovecchio, Roberto Mignolo,  
Delia N. Yorlano y Martha N. Forcada

El escribano Natalio P. Etchegaray presentó el tema exponiendo que en el Código Civil este se trata en los artículos 1007 y 1008. El artículo 1007 exige que siempre que se pidieren otras copias por haberse perdido la primera, el escribano debe expedirlas, pero si en la escritura alguna de las partes se hubiese obligado a dar o a hacer alguna cosa, la segunda copia no podrá darse sin autorización expresa del juez.

El escribano Rubén A. Lamber dijo que las segundas copias constituyen un documento notarial que ha ido modificándose respecto del Código Civil de Vélez ya que, en ese momento, no existía el Registro con relación al derecho real de dominio, aunque sí respecto de las hipotecas. Su postura se desarrolló sobre dos principios: a) La interpretación del Código conforme a las reformas introducidas por las leyes 17.711 y 17.801 y b) El destino de las ulteriores copias.

En el primer aspecto, lo esencial en la época de Vélez era el título de propiedad, portador de publicidad cartular en mérito al acto causal y la tradición, y por tanto se justificaba un criterio, restrictivo como era la intervención del juez del artículo 1007 o la de la citación de las partes del artículo 1008. La ley 17.711, al agregar al artículo 2505 el requisito de la inscripción registral para perfeccionar la adquisición o transmisión del derecho real (oposición a terceros), crea un sistema de control publicitario extra documental, regulado luego por los principios registrales que informa la ley 17.801.

Si bien esta extensión interpretativa estaría relacionada con el "perfeccionamiento del dominio", marca pautas que se pueden aplicar a otros casos en los que debe justificarse el dominio, de ahí la importancia del destino registral de las ulteriores copias. Porque la esencia de la transmisión dominial exige la tenencia y exhibición del título para ejercer el derecho, lo que le da al documento el carácter de constitutivo.

(1) *Curso de Posgrado de Técnica Notarial y Registral*, desgrabación de la Jornada dictada el 29/09/08 en la Facultad de Derecho UCA. Director: Natalio P. Etchegaray. Coordinador: Martín Rodríguez Giesso. Secretaria: Vanina Leila Capurro.

Esta misma circunstancia (el título constitutivo) puede darse en otras situaciones diferentes a la transmisión, como sería la constitución de otros derechos reales (usufructo, uso, habitación, servidumbres), que no contaban con este sistema de publicidad que el Código había establecido para la hipoteca. En el caso de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras no puede hablarse de un título ejecutivo en sí mismo.

Otros casos en que el título constitutivo conforma el ejercicio del derecho contenido en él son la constitución del estado de propiedad horizontal (Reglamento), el ejercicio de la representación (poderes), la existencia de la persona jurídica (sociedad y demás entes regulados). Se diferencian así de aquellos documentos que contienen únicamente elementos probatorios, como las actas, reconocimientos de obligaciones, etcétera, en que el documento no tiene interés para el ejercicio del derecho, sino solo para la prueba.

Entre unos y otros, resulta esencial el documento en que más que el valer o el probar, se refiere al ser, como es el testamento ológrafo, en cuyo caso no hay posibilidad de ulteriores copias.

#### **LA OBLIGACIÓN DE DAR O HACER ALGUNA COSA, COMO ELEMENTO LIMITATIVO DE LA EXPEDICIÓN DE SEGUNDAS O ULTERIORES SIN INTERVENCIÓN JUDICIAL**

Se funda justamente en el riesgo de que se pudiera ejercer el derecho con un documento ante el deudor, mientras que se negocia con otras personas su cesión o transmisión. En tal caso, para evitar esos riesgos, en la época velezana no había más recurso que la intervención del juez, pero hoy los requisitos a cubrir no serían tan estrictos, por cuanto la publicidad registral permite hacer conocer a terceros, lo que antes quedaba circunscripto a la privacidad de los intereses de las partes y a la sola publicidad cartular.

Al publicitarse hoy la ulterior copia a través del registro, se obtiene un efecto precautorio, pues los terceros pueden perfectamente anoticiarse antes de vincularse contractualmente. Es por ello que se torna excesiva para las segundas copias, la aplicación del artículo 1008 del Código Civil cuando requiere la presencia de las partes que habían otorgado el acto para comprobar la exactitud de la copia con la matriz. Además el extracto del acto ya está contenido en la publicidad registral.

El texto del artículo 1008 sólo tiene importancia cuando se renueva el título por haberse perdido la escritura matriz (artículo 1011, Código Civil) y, en consecuencia, ha perdido vigencia para las segundas copias.

Es evidente que si el acto que contiene obligación pendiente, como en los supuestos de garantía hipotecaria, la publicidad de su cancelación demuestra fehacientemente la

innecesariedad de las exigencias del artículo 1007 del Código Civil y del artículo 816 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. El último párrafo de este artículo, sería aplicable, toda vez que del informe registral surja la subsistencia del gravamen.

También resulta innecesaria la intervención judicial cuando se puede acreditar el cumplimiento de obligaciones pendientes sin necesidad de publicidad registral; por ejemplo, con la publicidad cartular emanada de escritura pública o documento fehaciente (cancelación de saldos de precios sin hipotecas u otras obligaciones de dar o hacer).

### **PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO A RECLAMAR LA PRESTACIÓN**

La innecesariedad de la intervención judicial puede también resultar, en forma extradocumental, por la prescripción de la obligación contenida en el documento del que se pretende la ulterior copia, por cuanto la propia norma jurídica establece, bajo la forma de "prescripción liberatoria", que *"Por el sólo silencio o inacción del acreedor, por el tiempo designado por la ley, queda el deudor libre de toda obligación. Para esta prescripción no es preciso justo título, ni buena fe"* (artículo 4017).

La norma no tiene exigencia alguna, más que el sólo transcurso del tiempo, y si nos atenemos al artículo 4023 que establece que *"Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial"*, no hay razón para negar la expedición de ulterior copia, ya que el acreedor resulta obligado a tomar los recaudos para publicitar que la prescripción está suspendida o interrumpida.

Si alguien pretende suspender o interrumpir la prescripción antes de cumplirse el plazo liberatorio, es evidente que debe ser diligente en su accionar y publicitar su pretensión, sea por anotación de la litis en el dominio o por notificación que hiciere de la misma para que se tome nota al margen de la escritura cuya copia pudiera pedirse.

La única excepción a esta conducta podría darse ante la hipoteca, por el hecho de que tiene una regulación especial, con publicidad por veinte años, y estaría amparada en esas circunstancias, aún frente a la prescripción de la obligación garantizada (10 años), por el amparo que da la publicidad de la garantía hipotecaria.

Entendemos entonces que para obligaciones garantizadas con hipoteca, la expedición de ulteriores copias debería serlo con autorización judicial hasta cumplidos los veinte años. De no renovarse la misma, a partir de esa fecha, queda liberada la expedición sin autorización alguna.

Las demás obligaciones que prescriben a los diez años, sin garantía hipotecaria, quedan liberadas para la expedición de ulteriores copias, salvo alguna medida precautoria de la que pueda deducirse la suspensión o interrupción de la prescripción.

El doctor Alberto F. Ruiz de Erenchun se refirió al artículo 3129 y a la posibilidad de obviar la intervención judicial a la que él mismo se refiere y, específicamente, a la hipoteca constituida en el extranjero y a la actividad del registrador respecto de la calificación de ese documento. Se refiere asimismo a que el Código Civil no prevé otro registro que el de hipotecas.

La ley registral está ordenada en la Capital Federal mediante el decreto 2080/80 (t.o.) y del tema se trata específicamente en la D.T.R. 2/89 que deroga la D.T.R. 23/76, en sus artículos 1º y 3º, y las órdenes de servicio 5/71 y 24/76.

Cuando se solicita la segunda copia de un bien en condominio o en el caso de un consorcio, esa solicitud se hace por cada condómino o consorcista por derecho propio.

Mencionó que en cuanto a la inscripción de los Reglamentos de Copropiedad y posteriores copias, no hay normativa específica. Se considera que la primera copia es para "el Consorcio" y así generalmente se expide. Cuando se "extravía", se expide segunda copia y así sucesivamente. Se está estudiando a la fecha, y con motivo de reformas futuras, la temática vinculada con el "interés" de cada "consorcista" de disponer de una copia, por cuanto es "parte de su título de dominio". Pero esto es materia de un tema algo más amplio, como es la inscripción de todas las cláusulas del Reglamento y de todas las "reformas" posteriores. Todo lo cual no es motivo de este encuentro.

También es motivo de preocupación la inscripción de testimonios en casos de "condominios" atento el derecho que cada condómino tiene *per se* a su parte indivisa (conf. artículos 2676/7 y concordantes del Código Civil) y no aparece debidamente regulado a la fecha.

La escribana Magdalena Rojo comentó su experiencia en la Dirección del Archivo Notarial de la Provincia de Buenos Aires, aclarando que es muy reciente. Analiza el caso de un condómino que solicita una segunda copia para él y entonces hay coexistencia de una primera copia, perfectamente válida para todos los demás condóminos y una segunda copia perfectamente válida para el que la pidió. Expone sobre los siguientes temas:

- 1)** En la Provincia de Buenos Aires, se requiere acompañar informe de dominio que acredite titularidad (artículo 816 del Código Procesal). Este informe tiene una vigencia de 60 días desde la expedición.

**2)** El grado de expedición se efectúa de acuerdo a quien lo solicita y con relación al bien requerido. La rogatoria al Registro se hace por titular y por bien.

**3)** Artículo 1007 del Código Civil. En aquellos casos en que del documento requerido surgieran obligaciones de dar o hacer pendientes, se requiere que se acredite la extinción de la obligación, no así en el caso en que el pedido se realice por vía judicial.

Según surge del artículo 116, inciso IV de la reglamentación de la ley 9020, en la expedición de segundas copias, en los casos en los que de la escritura surja la existencia de obligaciones de dar o de hacer, no se requerirá autorización judicial siempre que el solicitante acompañe alguna de los siguientes documentos: a) Copia debidamente certificada de la escritura de cancelación de dicha obligación o documento equivalente. b) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditando la inexistencia de dicha obligación. c) Conformidad expresa y fehaciente del acreedor de la obligación, si la solicitud es efectuada por ambas partes, deudor y acreedor, el Archivo expide la copia ulterior, aunque aclara que el Registro de la Propiedad de la Provincia no la inscribe si no han pasado más de 20 años, ya que acepta solamente la vía judicial. Si han pasado más de 20 años acepta inscribir la segunda o ulterior copia.

Asimismo, en el Archivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en los casos en que no se cuenta con carta de pago o no se puede hacer comparecer a las dos partes, siempre se examina cada situación planteada por los requirentes y se resuelve puntualmente.

Hay otras situaciones especiales, como las relacionadas con las hipotecas imprescriptibles (serie O) que requieren siempre oficio judicial.

**4)** Estatutos Societarios. Se expide segunda o ulterior copia a quien justifique ser el representante legal. A los socios se les da fotocopia certificada.

**5)** Reglamentos de Copropiedad Administración. Se expiden copias para el consorcio y para los distintos propietarios.

**6)** Oferta de Donación. Se extienden ulteriores copias tanto al ofertante y como al donatario. Siempre que el requirente fuera el donatario, se solicita informe de dominio para comprobar que el donante no ha revocado su decisión de donar, con algún acto de disposición. Igualmente en ese caso, se pide al donatario que acompañe una copia certificada de la escritura de donación. Cuando la donación ya ha sido registrada, se procede como en el caso de las escrituras corrientes de donación que han sido ofertadas y aceptadas en un mismo acto.

**7)** Escrituras de apoderamiento. Se procede de la siguiente manera: siempre se expide la nueva copia para el poderdante, a menos que de la misma escritura surgiera que el apoderado está autorizado a solicitar ulterior copia, o se tratare de una representación irrevocable y solamente faltare realizar prestaciones a cargo del poderdante.

**8)** Escrituras de regularización dominial. En los casos de las escrituras de regularización dominial, respecto de la solicitud de ulteriores copias solicitadas por los titulares de dominio, se procede de la siguiente manera: hasta tanto pasen diez años de la anotación del acta donde el ocupante se atribuye posesión con ánimo de dueño, se expiden nuevas copias a solicitud del titular de dominio. Pasados los diez años de la registración del acta del ocupante, no se expiden nuevas copias al titular inscripto.

El director del Archivo de Protocolos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, escribano Carlos Marcovecchio, expresó que en el caso de escrituras con obligaciones pendientes de dar o hacer, si la solicitud de segunda copia contiene la conformidad del acreedor debidamente certificada por escribano, se expide dejándose constancia de esa circunstancia. Cuando no hay obligaciones pendientes, la segunda copia se expide sin necesidad de acompañar certificado de dominio.

Se refirió al texto del artículo 1007 del Código Civil, cuando establece: "*Siempre que se pidieren otras copias por haberse perdido la primera, el escribano deberá darlas; pero si en la escritura, alguna de las partes se hubiere obligado a dar o hacer alguna cosa, la segunda copia no podrá darse sin autorización expresa del juez*". La expresión "*obligación pendiente*" se refiere a aquella que surja de la misma escritura cuya segunda o ulterior copia se solicita. No se aplica si se contrajeron obligaciones simultáneamente por otra escritura, en el mismo u otro Registro Notarial, o con posterioridad.

Interpretando dinámicamente el texto de la norma citada precedentemente, y de acuerdo con lo expresado por doctor Ruiz de Erenchun sobre las normas posteriores al Código Civil, el Archivo de Protocolos expedirá la segunda o ulterior copia de la escritura que contenga obligaciones pendientes cuando se acredite fehacientemente que las mismas hayan sido cumplidas, declaradas prescriptas judicialmente o extinguidas. En los casos de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, si el interesado en obtener una segunda copia presenta un certificado del Registro del cual surgiera que no consta hipoteca alguna, no habría motivo para que el Archivo negara la expedición de la misma (Resolución Nº 767/02 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de fecha 20 de noviembre de 2002).

Igualmente se expedirá cuando la contraparte preste expresa conformidad con la expedición. El artículo 1008 del Código Civil establece: "*Toda copia debe darse con previa citación de los que han participado en la escritura, los cuales pueden comparar la*

*exactitud de la copia con la matriz. Si se hallasen ausentes, el juez puede nombrar un oficial público que se halle presente al sacarse la copia*". Sin duda lo que ha querido el legislador es la participación de todas las partes para que el texto fuera coincidente con la matriz y además, que se respeten derechos respecto a las obligaciones pendientes.

Dentro de esta interpretación, es que se expide la copia con la conformidad de la contraparte. Si la obligación hubiese sido garantizada con derecho real de hipoteca, además se deberá adjuntar un informe de dominio para saber si no se cedió el crédito. (Normas de expedición de copias del Archivo de Protocolos Notariales, aprobada por resolución del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de fecha 21 de diciembre de 1988, Boletín Legislativo N° 1722).

Siguiendo este criterio, la Disposición Técnico Registral N° 1/95 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal expresa: "*ARTÍCULO 1º: Cuando se solicite la toma de razón de segundas o ulteriores copias de escrituras públicas en las que resulten obligaciones de dar o hacer en favor de persona determinada, SERÁ PROCEDENTE LA TOMA DE RAZÓN de los mismos, cuando en el documento, en la parte pertinente a las constancias de su expedición y que suscribe el notario o archivero responsable, conste que ha sido expedido teniendo el funcionario autorizante la conformidad expresa precisamente de quien resulta titular de esas obligaciones, según los procedimientos que en cada jurisdicción fijen las autoridades respectivas*".

Esta disposición aparece con posterioridad a que el Registro de la Propiedad se percatara sobre cómo se estaban expidiendo las copias en el Archivo. Cabe destacar que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires no comparte este criterio y **no** inscribirá segundos testimonios (copias) de escrituras en las que existan obligaciones pendientes de cumplimiento, aunque tengan la conformidad expresa y fehaciente del acreedor hipotecario (Comunicado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires por circular N° 51 del 30 de diciembre de 1999).

En el caso de que haya caducado el asiento registral de la inscripción de la hipoteca, la obligación garantizada puede encontrarse pendiente, dado que no se puede determinar si hubo interrupción de dicha prescripción, de modo que se debe entender que aun sin derecho real registrado (producida la caducidad del asiento), aún existen pendientes obligaciones en el sentido del artículo 1007 del Código Civil, y es necesario recurrir a la vía prescripta por el mismo para obtener el nuevo testimonio (Resolución del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos del 29/3/95, Acta N° 2957, Resolución 126/95)

El escribano Roberto Mignolo, funcionario del Archivo Notarial de la Ciudad de Buenos Aires, con relación al artículo 1008 del Código Civil, agregó que en lo particular no cree que solamente tenga importancia en los casos a que se refiere el artículo 1011 del

Código Civil, porque es justamente una interpretación del artículo 1008 la que le permite al Archivo de Protocolos de la Ciudad de Buenos Aires soslayar la exigencia de la intervención judicial que pide el artículo 1007, si cuenta con la conformidad de la contraparte y así expedir copias habiendo obligaciones pendientes, ya que se da una situación equivalente a la presencia de esas partes en sede judicial.

Con relación al pedido de copia de los condóminos, el Archivo de Protocolos actúa por rogatoria y si solamente un condómino lo pide, deberá expedirse la copia para el solicitante, porque el Código Civil permite al condómino ejercitar muchísimos derechos sobre su parte indivisa, sin necesidad de ninguna conformidad del resto de los condóminos.

No obstante que el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires no inscribe las segundas copias expedidas con la sola conformidad de la contraparte, el Archivo de Protocolos de la Ciudad de Buenos Aires sí las expide, porque no encuentra impedimento para ello y de paso abrevia el posterior proceso judicial voluntario al proveer al requirente de su copia, restándole solamente al interesado obtener la orden judicial de inscripción.

El 778 del Código Procesal Comercial solo es aplicable cuando se solicita la segunda copia judicialmente.

A diferencia del Archivo de Protocolos de Provincia de Buenos Aires, el de Capital Federal no exige el certificado previo para la expedición de copias de actos inscribibles en los Registros de la Propiedad Inmueble pero conforme con la Resolución de Expedición de Copias citada por el escribano Marcovecchio, se agrega en el concurda respectivo la siguiente leyenda: "ADVERTENCIA. Esta copia no acredita titularidad de dominio vigente. Para ser utilizada como título de propiedad deberá requerirse su anotación en el Registro de la Propiedad (artículo 28, ley 17.801)".

El escribano Carlos Marcovecchio plantea el caso especial de expedición de copias a pedido del acreedor en la ejecución especial de la ley 24.441, dado que esta ley lo autoriza para pedirla. Para expedirla califica los requisitos exigidos por la ley: según el artículo 56 de la citada ley, el acreedor podrá solicitar *directamente en el Registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado.*

Por tanto, para que el acreedor pueda solicitar el segundo testimonio del título de propiedad de su deudor, deberá cumplir con todos los requisitos formales del pedido, y además acreditar, mediante la escritura de constitución del gravamen, copia autenticada de la misma y/o certificación notarial y/o informe de dominio y/o demás documentación fehaciente, los siguientes extremos: a) la vigencia del gravamen, b) su cali-

dad de acreedor, c) el haberse acogido expresamente al régimen de ejecución especial de hipoteca (artículo 52 de la ley 24.441), d) manifestación de que el proceso extrajudicial se encuentra en la etapa de remate.

El acreedor que solicite el segundo testimonio a costa del ejecutado, deberá abonar al Archivo de Protocolos Notariales las tasas y costos derivados de dicha expedición y repetir dicho costo de su deudor. El testimonio así solicitado se expedirá para el titular (comprador, donatario, adjudicatario, etcétera) por pedido del (acreedor) en virtud del artículo 56 de la ley 24.441. En el caso de varios condóminos y de varios inmuebles la solución es igual que en Provincia de Buenos Aires.

El Reglamento de Copropiedad integra el título en las primeras ventas de los inmuebles afectados a la ley 13.512. Los propietarios de las distintas unidades del consorcio pueden pedir su copia del Reglamento, al igual que los usufructuarios que tienen el uso y goce de la cosa.

Se refirió al problema sobre la diferencia del número que debe asignarse a la ulterior copia, cuando en el protocolo hay un guarismo distinto del que consta en el Registro de la Propiedad, lo que a su vez se complica cuando el Juzgado solicita una copia con un número determinado.

El doctor Alberto F. Ruiz de Erenchun explicó que el Registro inscribe una copia siempre que en ella esté indicada para qué autos se expide (D.T.R. 1/06) y se entenderá que ha sido expedida para el "titular" seguramente parte del juicio. Esta copia así inscripta anula las anteriores.

También se entiende que la copia para la parte que tiene derecho a exigir alguna prestación se puede expedir sin orden judicial, ni conformidad de nadie.

El escribano Roberto Mignolo señaló que las segundas copias solicitadas por requerimiento judicial siempre se expiden aunque hubiera obligaciones pendientes de dar o hacer, porque se considera que el juez se ha encargado de contemplar los derechos de los acreedores.

Con relación a la inscripción de tercera copia sin que se encuentre inscripta la segunda, desde años atrás ha buscado las normas que impidieran la inscripción, sin encontrarlas, por lo que entiende que no habría que rechazarlas sino inscribirlas; de no hacerlo, se estaría privando de publicidad al no advertirse sobre la anulación o ineficacia de las copias anteriores, sobre todo a la vista del artículo 1007 que autoriza a expedir una posterior en caso de pérdida.

Con relación a lo expresado por el escribano Rubén Lamber sobre que las copias requeridas por orden judicial deben ser expedidas para los juzgados y autos en los que se libró el oficio, lo refutó basándose en que el artículo 1006 dice que las copias se expiden para las partes y que el artículo 576 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de Capital Federal y su similar de la Provincia de Buenos Aires, facultan al juez a intimar al ejecutado a presentar el título de propiedad bajo apercibimiento de obtenerlo a su costa. Lo que el juez hace es sustituir la voluntad negativa del ejecutado y pedir la copia por él. Es lo mismo que en la negativa a escriturar del condenado a hacerlo lo sustituye el juez. Por resolución 534/93 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos, las copias a requerimiento judicial se expiden para la parte que fuere y a requerimiento del juzgado que lo hiciere. Como la mayoría de los oficios no indica para cuál de las partes se debe expedir, el Archivo no rechaza el pedido sino que trata de calificar en cada caso para quién lo expide.

El Archivo le responde al juzgado remitiéndole la copia solicitada, indicándole que en virtud de que no se expresó para cuál de las partes se debía expedir, lo hizo para la que resultara de acuerdo al caso concreto. Por ejemplo, si el oficio fue librado en la quiebra de XX solicitando la copia de una escritura de compraventa donde adquirieron los cónyuges XX y ZZ, la copia se expide solamente para XX.

Estas opiniones sobre las segundas copias expedidas por solicitud judicial abrieron otro interrogante: si la copia solicitada judicialmente puede ser utilizada por el demandado titular cuando el juicio concluyó sin haberse llegado al remate.

El escribano Natalio P. Etchegaray opinó que la ulterior copia solicitada judicialmente en un proceso de ejecución, debe ser expedida con la salvedad que para su utilización fuera del expediente debe ser previamente registrada.

Con respecto a la cuestión sobre si es observable el título del adquirente en una subasta en la que no se agregó título de propiedad, en primera o ulterior copia, se suscitó un largo debate, en el que la mayoría entendió que no era observable. El doctor Ruiz de Erenchun señaló que desde el punto de vista del derecho de fondo, resulta observable en tanto "no se sabe en el expediente qué derecho de dominio se subastó" (principio de especialidad y determinación de la cosa y del derecho del titular). Pero desde el punto de vista registral cuando ingrese el testimonio judicial o protocolización de la subasta dando cuenta de la transmisión, la anotación se efectuará.

El escribano Mignolo expresó que el artículo 23 de la ley 17.801 comienza diciendo "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar (...) sin tener a la vista el título inscripto (...)". Cuando se dice funcionario público entiende que se refiere a los jueces en los procesos en que, por ejemplo, se trasmite el dominio por subasta, y que en su opinión no trae aparejada la nulidad de la subasta, sino responsabilidad del funcio-

nario por los daños que ello pudiere ocasionar. Si bien el artículo 576 del Código Procesal Civil y Comercial dice que "(...) No se realizará la subasta mientras no se haya agregado el título, o en su caso el testimonio (...)" y si no obstante, se realizara la subasta, la falta del título no trae aparejada la nulidad en sí, porque el artículo 545 del código ritual no contempla la posibilidad de que el ejecutado pueda pedir la nulidad de la ejecución.

El artículo 545 se aplica a las ejecuciones especiales contempladas por el artículo 596. No se propicia que los juzgados no tengan a la vista los títulos de propiedad sino que no se vea como una observación en el estudio de títulos. El adquirente en subasta pedirá previamente o no el estudio de títulos, pero lo cierto es que carecería de sentido común si no fuere prudente al no saber bien lo que estaba adquiriendo, aún por los otros elementos agregados al expediente judicial (informe de dominio, escritura de hipoteca, etcétera). Cuando se ordena la inscripción de la subasta, ya precluyeron las etapas procesales y perimieron los plazos de apelaciones.

Volviendo al tema de expedición de las copias, el escribano Carlos Marcovecchio agregó que en el Archivo cotejan la firma del requirente con la que consta en la escritura matriz. Cuando notan diferencias groseras llaman directamente al escribano que certificó la firma para advertirle al respecto y qué desea que haga el Archivo, ya que al haber cumplido el escribano con el artículo 1002 del Código Civil no existe observación formal, sino una mera colaboración que no se vincula a lo jurídico.

En la Provincia de Buenos Aires, la ley 9020 autoriza la expedición de segundas copias con la conformidad de ambas partes, pero el Registro de la Propiedad no las inscribe.

El escribano Marcovecchio expresó que cuando existan hipotecas registradas, vencidos los veinte años que señalan los artículos 3151 y 3197 del Código Civil, el Archivo expedirá dichas copias contra presentación de: *a)* certificado de dominio con constancia del Registro de la Propiedad Inmueble de la caducidad de la hipoteca, y *b)* declaración jurada del deudor de que no existen obligaciones pendientes, conforme Resolución Nº 271/03 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de fecha 3 de junio de 2003.

El escribano Roberto Mignolo dijo que la Resolución del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos 271/03, que citó el escribano Carlos Marcovecchio, referida a la expedición de copias de escrituras con hipotecas de más de 20 años, tiene dos inconvenientes. El primero es que no se le encuentra sentido a que se haga colocar un asiento registral de caducidad de la hipoteca en la matrícula del inmueble, cuando el artículo 37 de la ley 17.801 dice que caducan de pleno derecho y en consecuencia alcanza con contar el plazo desde la toma de razón, sin otro trámite. El segundo inconveniente es que el Colegio de Escribanos se arrogó facultades que no posee, en cuanto obvia la vía

judicial y permite la expedición de las copias con la declaración jurada del deudor de haber cumplido su obligación.

Para la interpretación de la norma cuando se soliciten segundas copias con hipotecas de más de 20 años de constituidas, hay que considerar que lo que importa es el mutuo, la obligación de dar, y no la hipoteca en sí. En los últimos años se realizaron mutuos de 10, 15 y hasta 20 años, sin embargo la acción de cobro de los mutuos prescribe a los 10 años del vencimiento del plazo de pago, y nada obliga a que se reinscriba la hipoteca.

Durante las exposiciones anteriores se generalizó un debate sobre la posibilidad de aplicar, a las obligaciones pendientes de cumplimiento que no fueron garantizadas con derecho real de hipoteca, los artículos 4023 (prescripción liberatoria decenal) y 4017 (inactividad del acreedor) del Código Civil. Las opiniones se dividieron entre los que defendieron su aplicación y los que la negaron, sin llegar a un acuerdo.

### **SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS EN CASOS DE SOCIEDADES COMERCIALES**

El escribano Alberto Aramouni se refirió a este tema. El análisis partió del artículo 1007 del Código Civil: "Siempre que se pidieren otras copias por haberse perdido la primera, el escribano deberá darlas; pero si en la escritura, alguna de las partes se hubiere obligado a dar o hacer alguna cosa, la segunda copia no podrá darse sin autorización expresa del Juez".

Salvo las Sociedades por Acciones que deben constituirse por escritura pública según el artículo 165 de la ley 19.550, los demás tipos societarios y las modificaciones se pueden formalizar por instrumento privado.

Frente a la disposición del Código Civil, cabe recordar los artículos de la Ley de Sociedades 19.550, referidos a los "Bienes Aportables", así como a los aportes en dinero, en bienes no dinerarios y mora en el aporte. El artículo 38 establece que "Los aportes pueden consistir en obligaciones de dar o de hacer, salvo para los tipos de Sociedad en los que se exige que consistan en obligaciones de dar (...)". El artículo 39 señala la "Determinación del Aporte: En las sociedades de responsabilidad limitada y por acciones, el aporte debe ser de bienes determinados, susceptibles de ejecución forzada".

En todos los tipos societarios, el capital social debe suscribirse íntegramente en el acto de constitución de la sociedad. Pero en cuanto a su integración cabe diferenciar, según se trate de sociedades por partes de interés o sociedad de personas o sociedad por cuotas (SRL) o sociedad por acciones (SA o SCA).

En las sociedades de personas (sociedad colectiva, en comandita simple, capital e industria), la integración del capital social, tanto sea en dinero efectivo o en bienes no dinerarios, debe realizarse en el acto constitutivo.

En las sociedades de responsabilidad limitada o sociedad anónima o sociedad en comandita por acciones, la integración se diferencia: *a*) si es en dinero, deben integrarse en un veinticinco por ciento, como mínimo y completarse en un plazo de dos años (artículos 149; 187); *b*) si es en bienes no dinerarios, sólo pueden consistir en obligaciones de dar y deben integrarse totalmente en el mismo acto constitutivo. Su cumplimiento se justificará al tiempo de solicitarse la autorización e inscripción en el Registro Público de Comercio y “deberá ajustarse a los requisitos dispuestos por las leyes de acuerdo a la distinta naturaleza de los bienes. Cuando para la transferencia del aporte se requiera la inscripción en un registro, esta se hará preventivamente a nombre de la sociedad en formación” (artículo 38, ley 19.550).

De lo expuesto cabe distinguir la naturaleza de los aportes: *1*) si es en dinero, para las SRL o sociedades por acciones, tendrán dos años para justificar el aporte; *2*) si es en bienes no dinerarios y requiere inscripción en un registro, este procedimiento se realiza en dos etapas: primero, la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo a título de aporte, como inscripción preventiva (artículo 38, ley 19.550) y luego de estar inscripto el Contrato Social en el Registro Público de Comercio, debe retornar al Registro de la Propiedad para la inscripción definitiva del bien a nombre de la sociedad.

A raíz del tiempo que lleva la justificación de los aportes, tanto en dinero (para SRL o sociedad por acciones), como en bienes no dinerarios, puede ocurrir en ese intervalo, el extravío del primer testimonio o copia del contrato constitutivo de la sociedad, y es entonces que cabe la aplicación del artículo 1007 del Código Civil, pues los socios como partes del Contrato Social, deben justificar ante el notario o juez, que realizaron todos los aportes y no solamente no quedaron adeudando la integración del capital social, sino que no incurrieron en mora y por lo tanto no le caben la mora en el aporte ni la sanción de los artículos 37, 192 y 193 de la ley 19.550. Así, las partes que soliciten segundas o ulteriores copias deberán acreditar que no quedan obligaciones de dar (en SRL y sociedades por acciones) pendientes.

En razón del régimen de aportes, sólo en los casos de integración en dinero efectivo para SRL y sociedades por acciones, pueden quedar deudas de los socios, por el plazo que tienen para completar la integración en dos años. Si se tratasen de aportes de bienes registrables, el trámite de inscripción definitiva de estos que demanda su tiempo, puede encontrarse con la pérdida del contrato constitutivo original y la necesidad de su segunda copia. Entonces la acreditación de la integración total del capital social podría justificarse mediante certificación contable de contador que declare el cumplimiento del aporte total, legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas,

especialmente si desde la constitución del contrato transcurrió más de los dos años para completar la integración en dinero efectivo y con la certificación contable se prueba que las partes intervinientes en el contrato social no incurrieron en mora. De esta forma, a mi juicio se obvia la autorización expresa del juez que exige el artículo 1007 del Código Civil, pues la constancia expedida por contador público es suficiente como prueba de que no quedan obligaciones de dar (en los casos de SRL y sociedades por acciones) o llegado el caso de hacer (en las sociedades por partes de interés o de personas).

Hay otras situaciones que se plantean en los casos tales como aportes de derechos (artículo 40), aportes de créditos (artículo 41), aportes de fondos de comercio (artículo 44), responsabilidad por evicción (artículos 46; 47 y 48) que requieren plazos para su cumplimiento, saneamiento o subsanación y en cuyo interín puede producirse el extravío de la primera copia. En estos casos, según su criterio, también bastaría con la certificación de Contador Público para suplir la autorización judicial. Todo contrato de sociedad comercial o sus modificaciones por aumentos del capital social, requieren inventario y balance de constitución cuando se tratan de aportes de bienes no dinerarios conjuntamente o no, con aportes en dinero, o certificaciones contables según la jurisdicción y siempre legalizados por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

La Resolución General de la Inspección General de Justicia 7 y 10/05, en cuanto a la justificación del capital social (artículos 68/73), en el "Régimen Contable de las Sociedades" (artículos 264/287), en el Anexo II (Dictámenes de Precalificación) y en el Anexo VII ("Informe sobre estado de Capitales y su Aumento y Forma de Integración") de la Resolución General IGJ 10/05, ponen en evidencia el valor y la necesidad de los documentos, certificaciones e informes contables, de modo que con ellos bien puede suplirse la autorización del juez, cuando en las escrituras públicas de sociedades comerciales surge que quedan pendientes obligaciones de dar (en SRL o sociedades por acciones) u obligaciones de hacer en sociedades por partes de interés o de personas.

Si las certificaciones contables son indispensables para justificar los aportes e integraciones a los efectos de inscribir los contratos o modificaciones de sociedades comerciales, también resultarán suficientes para justificar que no existen obligaciones pendientes de cumplimiento.

En la Provincia de Buenos Aires, la Disposición General Nº 12/03 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, en el Capítulo VI, Justificación del Capital Social (artículos 36/42) evidencia la necesidad de contar con inventarios, balances y certificaciones expedidos por contador público, y legalizada la firma de este por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

Todas las consideraciones precedentes corresponden a los Contratos o Estatutos Sociales que se constituyen o modifican por escritura pública, en donde las segundas o ulteriores copias las deben extender los notarios o los archivos notariales.

Si se tratara de sociedades por partes de interés o de responsabilidad limitada o modificaciones, inclusive de sociedades por acciones que se pueden formalizar por instrumentos privados, (artículo 4, ley 19.550), las segundas o ulteriores copias se deben tramitar y obtener ante los registros públicos de comercio ya sea en sede administrativa o judicial, según la jurisdicción, donde se encuentren inscriptas. Es decir, siempre que se traten de instrumentos privados, las segundas o ulteriores copias se solicitan en el Registro Público de Comercio y este las expide y vuelve a poner la plancha de inscripción.

En la Provincia de Buenos Aires si se encontraran en los registros público de comercio de sede judicial, una secretaria por cada departamento judicial, se requiere patrocinio de letrado para toda tramitación, inclusive si se tratase de un contrato otorgado por escritura pública y requerida las segundas o ulteriores copias y su inscripción por el escribano autorizante de la escritura matriz.

Cabe una reflexión para los casos de protocolizaciones de actas, por escritura pública, en las sociedades por acciones, cuando se tratan de aumentos de capital social dentro o fuera del quíntuplo, en cuyos casos se han de considerar los artículos 188, 190, 191, 192 y 193 de la ley 19.550. También pueden dar lugar a obligaciones de dar y a la mora en la integración. Por cuya razón, también a mi juicio, bastaría la certificación contable en reemplazo de la autorización judicial, fundamentalmente porque en todo aumento de capital social, los organismos de contralor y registrales, exigen certificados de suscripción e integración, con indicación de asientos y libros de las emisiones anteriores, y como en el caso de la Inspección General de Justicia, el anexo VII de la Resolución General de la Inspección General de Justicia N° 10/05 a la que se hizo antes referencia.

El escribano Roberto Mignolo agregó a las expresiones del escribano Alberto Aramouni, cuando se presentan ante los escribanos los representantes legales de las sociedades y no tienen cómo acreditar la existencia de la sociedad ni la representación invocada (posibilidad que se otorgue ante el escribano un acta de asamblea para elegir nuevo representante) es posible apoyarse en las inscripciones de los administradores-representantes de sociedades en los términos del artículo 60 de la ley 19.550, dado que es una publicidad registral, independientemente de que no hay una cultura sobre el cumplimiento al respecto ni sanciones, por lo que al escribano se le torna difícil, a veces, lograr que los socios acrediten su condición de tales para la asamblea por escritura pública.

## **LAS ULTERIORES COPIAS EN EL JUZGADO NOTARIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Las secretarías del Juzgado Notarial de la Provincia de Buenos Aires, escribanas Delia N. Yorlano y Martha N. Forcada, expusieron diversos aspectos puntuales de la relación del Juzgado Notarial con el tema convocante y se refirieron a la competencia exclusiva que les confiriera originalmente el artículo 40- 1 apartado b) del decreto-ley 9020/78, la que fue ampliada a los juzgados civiles y comerciales por el decreto-ley 9435/79. La parte pertinente del artículo referido dice así:

*"Artículo 40: Compete al Juez Notarial conocer: 1. Los procesos: (...), b) Por expedición de las segundas copias de las escrituras públicas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1007 del Código Civil (...). La competencia asignada en el apartado b) lo será sin perjuicio de la atribuida para iguales materias a los juzgados civiles y comerciales".*

Recordaron que conforme lo establece el artículo 1007 del Código Civil "(...) **si en la escritura alguna de las partes se hubiese obligado a dar o hacer alguna cosa, la segunda copia no podrá darse sin autorización expresa del juez**", por lo que el juzgado notarial entiende que la existencia de una hipoteca posterior al acto cuyo testimonio se requiere no es obstáculo para expedir la nueva copia.

Se hace saber que en el juzgado notarial obra un legajo por cada registro de escrituras públicas habilitado en la provincia en el que consta la actuación profesional de cada notario, desde su designación, toma de posesión, registro de firma y sello, inspecciones practicadas en protocolo, rúbrica de protocolo, actualmente constancia de compra de sellos, etcétera.

Se refirieron luego a las copias que se soliciten respecto de protocolos pertenecientes a escribanos: a) *Destituidos* (artículo 64, inciso 4 del decreto-ley 9020); b) *Suspendidos* (artículo 64, inciso 3 de la misma norma legal); c) *Suspendidos preventivamente* (artículo 42, inciso 2 del decreto-ley 9020); d) *Fallecidos*; aclarando que en todos los casos citados, si correspondiere, se designan notarios depositarios (artículo 6 del decreto-ley 9020).

En el caso de escribanos destituidos o fallecidos cuyos protocolos se encuentran archivados, ante el pedido de testimonio, se dispone: I) verificar en el legajo-registro de escrituras públicas, si se ha efectuado inspección conforme artículo 60 del Decreto-Ley 9020 a fin de establecer si la escritura solicitada ha sido observada, de no ser así se designa un inspector, quien constituido en el archivo, informe al respecto, ya que generalmente ha mediado un lapso, entre la inspección efectuada y la entrega del protocolo en archivo y se confirma si la escritura se encuentra en legal forma.

En el caso en que las escrituras son observadas por:

a) Falta de documentación habilitante (ello surge del informe de inspección) se da vista, por el término de ley, al petitionerante y este deberá acompañar la documentación faltante, la que se incorporará al protocolo y se ordena en consecuencia la expedición de copia (artículo 1003 del Código Civil).

b) En el caso de escrituras que no se pueden inscribir por surgir del informe de inspección alguna observación que fuera necesario subsanar mediante escritura aclaratoria y/o rectificatoria, se le hace saber al petitionerante, que se debe realizar el acto jurídico correspondiente y a ese fin se dispone expedir nueva copia **–no ordenándose su inscripción–** y haciendo saber que deberá presentarse la copia de la nueva escritura en el expediente en trámite, para así disponer la inscripción registral, entregándose ambos testimonios.

**Escrituras de Apoderamiento:** La nueva copia debe solicitarla el poderdante (artículos 1963, inciso 1º, y 1970 del Código Civil).

**Escrituras de Poder Especial Irrevocable:** Se autoriza nueva copia ante el pedido del apoderado, por existir un negocio concluido del que resta solamente cumplir con la escrituración.

**Testimonios expedidos por los archivos de juzgados civiles y comerciales:** en estos archivos, donde hoy ya no se depositan protocolos, por haber pasado los mismos a los archivos del Colegio de Escribanos, los requirentes que en su oportunidad retiraron el correspondiente segundo o ulterior testimonio del archivo del juzgado civil y comercial, pero que no lo inscribieron, aún cuando conservaran en su poder el oficio librado por el Archivo al Registro de la Propiedad, deben presentarse ante el juzgado notarial para inscribirlo. Ante esa situación se presentan con aquel testimonio solicitando se ordene la registración; previo a dar curso, el juzgado notarial controla exteriormente el estado del documento, por aplicación analógica del artículo 1011 del Código Civil, para comprobar que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente. Resuelto favorablemente este análisis, se designa inspector para que verifique el acto y se lo encuentra en legal forma, se ordena la registración conforme artículo 28 de la ley 17.801.

Respecto del primer testimonio perdido antes entrar al registro o dentro de él, se indicó que se debe expresar la circunstancia en que se extravió esa copia expedida en primer lugar, así como que, por tal motivo, esta nueva copia, una vez registrada, debe considerarse como primera.

## APÉNDICE (TEXTOS LEGALES Y RESOLUCIONES DE CONSEJOS DIRECTIVOS)

- COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

---

### **Resolución del 27/12/1988. Boletín Legislativo 1722**

#### **Normas para la expedición de copias o testimonios**

*(Texto ordenado con las modificaciones introducidas por el Consejo Directivo por resolución del 21/12/88).*

*En lo sucesivo toda solicitud de copias o testimonios que se presenten a este Archivo de Protocolos Notariales deberá ajustarse a las siguientes normas:*

#### **A) Solicitudes por los interesados**

**1.** *El pedido deberá hacerse por nota dirigida al Director del Archivo de Protocolos Notariales de la Capital Federal que deberá contener:*

- a)** *Datos exactos de la escritura cuya copia se solicita (fecha, escribano autorizante, número de Registro Notarial, folio o número de escritura).*
- b)** *Invocación del interés legítimo en virtud del cual se solicita.*
- c)** *Causa por la cual se realiza el pedido.*
- d)** *El interesado podrá autorizar a persona determinada para efectuar el trámite, consignándolo expresamente por escrito.*

**2.** *Toda presentación deberá ser firmada por el interesado y su firma, certificada por escribano público.*

**3.** *Cuando el requirente no fuere parte en el acto jurídico instrumentado en la escritura cuya copia se solicita, deberá acreditar su interés legítimo mediante certificación notarial u otra documentación indubitable salvo que dicho interés surgiere de la propia escritura.*

**4.** *Cuando resultare de la escritura que alguna de las partes ha contraído una obligación de dar o de hacer deberá acompañarse al pedido la siguiente documentación:*

- a)** *Si la obligación de que se tratare estuviere garantizada con derecho real registrable: copia autenticada de la escritura de extinción de la obligación o en forma supletoria certificación notarial o registral de la que resulte la cancelación del gravamen.*
- b)** *Si la obligación no estuviere garantizada con prenda o hipoteca:*

*copia autenticada de la escritura de extinción de la obligación o certificación expedida por escribano de registro que acredite dicha circunstancia.*

**c)** *Cuando la obligación no estuviere extinguida: conformidad expresa de las partes que aún conserven interés y -en su caso- del actual titular dominial, de lo que se dejará constancia en la copia que se expida y en la nota marginal que se asiente en el protocolo. Asimismo, deberá acompañarse informe que acredite el estado de dominio de los bienes registrables cuando éstos fueren materia del acto.*

**5.** *Cuando las certificaciones a que alude esta reglamentación fuesen expedidas por escribanos de extraña jurisdicción su firma deberá hallarse debidamente legalizada.*

### **B) Solicitudes por Oficio Judicial**

*El oficio deberá contener como datos mínimos indispensables la fecha exacta de la escritura y el nombre del escribano autorizante o el N° de su Registro Notarial. Es conveniente para facilitar la individualización del instrumento, consignar la totalidad de los datos requeridos en el punto 1 del Capítulo A de esta reglamentación y cualquier otro que pueda revestir interés (nombre de las partes, ubicación del inmueble). El Director del Archivo está facultado para analizar en cada caso la posibilidad de completar los datos para que el solicitante pueda cubrir el formulario en la forma que corresponda. Por otra parte, se resuelve que con el objeto de impedir que quien ya no sea propietario de un inmueble pueda obtener una copia con apariencia de "título de propiedad", el Director del Archivo de Protocolos Notariales deberá colocar en cada copia de escritura de adquisición de inmuebles una leyenda con el siguiente texto:*

**"ADVERTENCIA:** Esta copia no acredita titularidad de dominio vigente. Para ser utilizada como título de propiedad deberá requerir se anotación en el Registro de la Propiedad (artículo 28 - ley 17801)."

### **C) Solicitud por herederos**

*En el caso de solicitudes efectuadas por los herederos comprendidos en el artículo 3410 del Código Civil (ascendientes, descendiente y cónyuge), el Archivo de Protocolos Notariales exigirá que el heredero acredite su vínculo con el causante mediante las respectivas copias o certificados debidamente autenticados de defunción, matrimonio o nacimiento o con la libreta de familia. En el testimonio y en la nota marginal que se asiente*

*en el protocolo se dejará constancia de que fue expedido a solicitud del heredero cuyo nombre y apellido se indicará.*

• REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

---

**Disposición Técnico Registral N° 2/89**

**Testimonios. Segundas o ulteriores copias. Deroga D.T.R. 23/76 (Artículos 1° Y 3°), O.S. 5/71 y O.S. 24/76**

2/6/1989

VISTO

*Lo dispuesto con relación a la anotación de segundos o ulteriores testimonios por las Disposiciones Técnico Registrales N° 6/72, 23/76 y 5/81 y las Órdenes de Servicio N° 5/71 y 24/76; y*

CONSIDERANDO:

*Que, para su más recta comprensión y utilidad, es necesario unificar las normas reguladoras aludidas, y completar los aspectos en ellas no incluidos, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 28 de la ley 17.801 y 1007 del Código Civil.*

*Por ello, EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DISPONE*

*Artículo 1. La anotación de segundos o ulteriores testimonios se practicará de conformidad con las siguientes normas:*

*a) Solicitudes: Deberá utilizarse la minuta universal, consignando los datos correspondientes a los siguientes rubros: número de matrícula; rubro 1 "anotación de": indicar el orden de testimonio; rubro 6 y 13: apellido y nombre del titular –sin otros datos–; rubro 2: ubicación del inmueble; rubro 4: cuando se trate de propiedad horizontal; rubro 10 y 11: datos completos.*

*b) Solicitantes de anotación: La anotación deberá ser solicitada por el funcionario que expide el segundo o posterior testimonio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 28 de la ley 17.801; por el titular registral con firma certificada por escribano; o por letrado o notario autorizado en los casos de expedición por orden judicial o desde archivo público.*

En el supuesto de expedición por orden judicial se acompañará con la minuta el respectivo oficio, del que deberá surgir la individualización del profesional autorizado para suscribir aquélla.

En el caso de expedición desde archivo público notarial, la autorización para suscribir la minuta respectiva podrá constar en el pié de expedición del segundo o ulterior testimonio de que se trate.

c) Recaudos a calificar:

#### *1. Autorización Judicial*

*Si el segundo o ulterior testimonio perteneciera a una escritura en la que las partes se hubieren obligado a dar o hacer alguna cosa, –salvo que se trate de gravamen hipotecario y este resultara cancelado según los asientos registrales–, deberá ser expedido con autorización judicial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1007 del Código Civil.*

#### *2. Legalización*

*Si se tratare de testimonio de escritura autorizada por notario de jurisdicción provincial, el testimonio deberá estar legalizado por el colegio de escribanos respectivo, o tramitar por el procedimiento de la ley 22.172, en caso de ser autorizado judicialmente.*

#### *3. Inscripciones no vigentes*

*Los segundos o ulteriores testimonios de escrituras que dieron lugar a asientos registrales cancelados o ya no vigentes, sólo se anotarán si hubieren sido expedidos con autorización judicial.*

#### *4. Destinatario del testimonio y orden en que se expide*

*En todos los casos se verificará que el pie de expedición (concuenda), indique para qué persona se expide y en qué condición, así como su orden (segundo o posterior), circunstancia esta última que también deberá constar en el rubro 17 de la minuta.*

*Artículo 2. Deróganse los artículos 1 y 3 de la Disposición Técnico Registral N° 23/76 y las Órdenes de Servicio N° 5/71 y 24/76.*

**Disposición Técnico Registral N° 1/95****Solicitud de toma de razón de segundas o ulteriores copias de escrituras públicas en las que resultan obligaciones de dar o hacer a favor de personas determinadas.**

21/6/1995

**VISTO**

*Los supuestos de presentación para su asiento registral de segundos o ulteriores testimonios de casos, en los cuales la expedición se ha efectuado con motivo de haber recibido al notario autorizante o el jefe del archivo notarial, la conformidad expresa del acreedor a favor del cual surgen obligaciones de dar o hacer en el instrumento respectivo, y*

**CONSIDERANDO:**

*Que el texto del artículo 1007 del Código Civil previsto para un sistema dominial inmobiliario, sin la participación legal y expresa del Registro de la Propiedad Inmueble, determina una modificación de la interpretación del texto, por las reformas de las leyes 17711 y 17801 (artículos 2505 y demás concordantes del Código Civil).*

*Que de tal suerte resulta que se han trasladado al ámbito propio de la competencia registral, no sólo la calificación de las formas extrínsecas del documento (doctr. artículos 2, 3, 8, 9 y cods. ley 17801) sino también otros aspectos sustanciales del contenido del documento, con ratificación no sólo doctrinaria sino jurisprudencial tal como señala el Fallo Plenario de la Cámara Nacional Civil "Feidman, Mauricio" 27/7/77, rev. ED. t. 74-253; y Sala El 29-10-81, idem. 5/9/83 entre otros.*

*Que atento que a los efectos del Registro instituido por ley N° 17.801 (artículo 4) se mantienen en cuanto a los recaudos instrumentales del documento notarial y su eficacia, (doctr. artículos 973, 997 y sgtes. del Código Civil ley 12.990 y regto.) la competencia propia y exclusiva de los notarios o del archivero depositario, en todo lo relacionado con la emisión de tales instrumentos, que permita mantener las modificaciones no sólo jurídicas sino tecnológicas y tornarían anacrónicos ciertos procesos.*

*Que la expedición de parte de estos funcionarios de segundas ulteriores copias, en cuyo cierre o corresponde explicitan la conformidad expresa para esa expedición de parte del beneficiario de las obligaciones emergentes en el instrumento, evidencian al acuerdo existente sobre la interpre-*

*tación diferente, que cabe asignar a la intervención judicial en el artículo 1007 del Código Civil en favor precisamente de una moderna hermenéutica, apoyada no sólo en la intervención de funcionarios al servicio de la legalidad que a la fecha de la sanción del Código Civil no existían, como asimismo de técnicas de reproducción no existentes en el siglo XIX*

*Que las prevenciones relacionadas con la expedición manual, que se imponían en tiempos de Vélez Sarsfield (artículo 1008, Código Civil) eran el motivo fundante de esa participación del juez ordinario dentro de un ámbito totalmente ajustado a la denominada "Jurisdicción Voluntaria" en la cual se sitúa hoy la labor registral (conf. ROCA SASTRE, R. "trat. Der. Hipotecario"; Coutre, F. "Fundamentos de Der. Procesal Civil", Ed. Depalma).*

*Que esa tutela se salvaguardaba en el artículo 996 del Código Civil que instituye la "publicidad per cartam" de singular valor y eficiencia, hoy cumplimentada e integrada con el deber previsto en el artículo 23 de la ley 17.801, que impide toda operación con un documento que no sea precisamente el "título inscripto" para contar con los beneficios propios de la buena fe inmobiliaria (doctr. artículos 2306, 4006, 4009 y concds. del Código Civil).*

*Que resulta conducente el dictado de una norma general suficiente para conducir la calificación registral de estos casos detrás de la doctrina enunciada. Por ello,*

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DISPONE:**

*Artículo 1º. Cuando se solicite la toma de razón de segundas o ulteriores copias de escrituras públicas en las que resulten obligaciones de dar o hacer en favor de persona determinada, será procedente la toma de razón de los mismos cuando en el documento, en la parte pertinente a las constancias de su expedición, y que suscribe el notario o archivero responsable, conste que ha sido expedido teniendo el funcionario autorizante la conformidad expresa precisamente de quién resulta titular de esas obligaciones, según los procedimientos que en cada jurisdicción fijen las autoridades respectivas.*

**Disposición Técnico Registral Nº 1/06**

Buenos Aires, 23 de Mayo de 2006

VISTO la DTR 2/89; y

**CONSIDERANDO:**

*Que la Disposición Técnico Registral citada, contempla los recaudos que deben surgir del pedido de inscripción de segunda o ulterior copia, cuando este es resultado de la petición de un particular; y por su orden la experiencia recogida a la fecha.*

*Que de ella resulta que es diferente la situación que surge cuando la petición es por mandato judicial, en el cual el escribano o archivero únicamente consigna el Juzgado, la Secretaría y los autos para el que fue expedido, generándose dudas en la calificación.*

*Que la práctica de anotar segundas o ulteriores copias expedida para los autos y el Juzgado que las ordena, sin precisar la parte del negocio adquisitivo, reconoce como antecedente la instrucción dada por el Sr. Subdirector, con fecha 14 de Septiembre de 1993, con relación al documento 126.492 de ese año.*

*Que en ese mismo sentido se expidió, a través de un dictamen que se agrega al presente como antecedente del caso, el Asesor General de la Dirección Doctor Felipe Pedro VILLARO en el sentido que "(...) en los supuestos de ulteriores testimonios o copias cuya expedición ha sido dispuesta por los Juzgados en los términos del artículo 576 del CPCC, si no se consigna para qué parte se expide, se entenderá que, al efecto de su grado, ha sido expedida para el adquirente o, en su caso, titular registral."*

*Que la cuestión que se resuelve ha sido puesta en conocimiento del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, quien se ha expedido al efecto.*

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

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
DISPONE:**

*Artículo 1º. En los supuestos de ulteriores testimonios o copias cuya expedición ha sido dispuesta por los juzgados en los términos dispuestos por los respectivos códigos de procedimiento sin haberse consignado en forma expresa para quien se lo expide, se entenderá que la misma lo ha sido para el adquirente o, en su caso, titular registral.*

*Artículo 2º. Comuníquese a la Superioridad, al Colegio de Escribanos y demás Colegios Profesionales interesados, a los Departamentos de Inscripciones Reales y Publicidad Áreas I y II y al Departamento Técnico Jurídico y Administrativo a los efectos dispuestos. Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cúmplase. Archívese.*

- CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

(Capítulo III. Copia y renovación de títulos. Segunda copia de escritura pública)

*Artículo 778. La segunda copia de UNA (1) escritura pública, cuando su otorgamiento requiera autorización judicial, se otorgará previa citación de quienes hubiesen participado en aquélla, o del ministerio público en su defecto. Si se dedujere oposición, se seguirá el trámite del juicio sumarísimo. La segunda copia se expedirá previo certificado del registro inmobiliario, acerca de la inscripción del título y estado del dominio, en su caso.*

- CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

(Capítulo III. Copia y renovación de títulos (artículos 816 al 817)).

*Artículo 816. Segunda copia de escritura pública. La segunda copia de una escritura pública, cuando su otorgamiento requiera autorización judicial, se otorgará previa citación de quienes hubiesen participado en aquélla, o del ministerio público en su defecto. Si se dedujere oposición, se seguirá el trámite del juicio sumarísimo. La segunda copia se expedirá previo certificado del Registro de la Propiedad Inmueble, acerca de la inscripción del título y estado del dominio, en su caso.*

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

---

**Disposición Técnico Registral 5/1975**

*La Plata, 11 de noviembre de 1975*

VISTO:

*Las situaciones creadas con motivo de los deterioros o pérdidas de legibilidad que sufren algunos testimonios expedidos mediante el sistema de fotocopiado en algunos supuestos, y la necesidad de reemplazar total o parcialmente otros antes de su inscripción;*

y CONSIDERANDO:

*Que las hipótesis contempladas en los artículos 1007 al 1011 del Código Civil se refieren a los casos en que esos instrumentos se pierden o extravían lo cual señala de por sí que se trata de distintas situaciones de hecho.*

*Que por lo tanto las sustituciones que intenten los interesados con motivo de los casos en que, no se extravía el documento sino que se pierde la integridad o legibilidad total o parcial, han de considerarse con un distinto enfoque, en lo relativo al tratamiento registral.*

*Que en consecuencia resulta procedente, mediante el trámite de un expediente para debida constancia, sustituir un ejemplar "planchado" por otro, o reconstruir parcial o totalmente títulos con constancia de ingreso al Registro, que aun no hubiesen obtenido inscripción definitiva, siempre que en las actuaciones administrativas queden implícitos los motivos de su expedición, de suerte que el sustituido, que ha de quedar reservado e inutilizado en dichas actuaciones, no constituya un ejemplar supernumerario en circulación en el tráfico jurídico contraviniendo así lo previsto como principio en el Código Civil.*

*Por ello,*

*EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD en uso de las facultades que le confieren las normas vigentes, DISPONE:*

I - (del Reemplazo de Títulos Inscriptos)

*Artículo 1. Toda vez que ruegue la colocación de "nota de inscripción" en testimonios expedidos con motivo del deterioro o pérdida de legibilidad de*

*aquellos que oportunamente fueron inscriptos, se dará curso a las solicitudes de estilo siempre que se actúe por expediente que deberá iniciarse a tales fines.*

*Artículo 2. La solicitud deberá indicar en forma expresa las causas que justifiquen la sustitución del testimonio, el que deberá ser agregado a las actuaciones en todos los casos.*

*Artículo 3. El nuevo testimonio que se acompañe deberá contener al final la cláusula que establece el artículo 43 del Reglamento Notarial, concordante asimismo con la existente en el ejemplar cuyo reemplazo se procura, con el agregado de alusión expresa del motivo de la sustitución; y además, contener todas las notas que por diversos motivos prevé la ley de fondo (Artículo 996 y conc. del Código Civil) y que existieran en el ejemplar que se sustituye. Si es portador de negocio jurídico que requiera visa-ción por la Oficina Control de Dominio de la Dirección de Catastro, deberá obtenerse nuevamente, aun cuando el título reemplazado hubiese sido intervenido con anterioridad por esa dependencia. El testimonio sustituto deberá ser expedido por el mismo escribano autorizante del anterior, sus adscriptos o quien legalmente lo reemplace.*

*Artículo 4. Para resolver favorablemente la sustitución se dispondrá que por el Departamento Presentación y Salida se coloque nota con las constancias del primitivo ingreso (fecha y número), verificada que sea la coincidencia con la correspondiente línea del Libro Diario.*

*Artículo 5. En el testimonio sustituto se pondrá nota de inscripción u anotación (artículo 28, ley 17.801 del Código Civil y artículo 26, decreto 11.643/63) que contenga las constancias de la original existente en el testimonio sustituido. La redacción se efectuará mecanográficamente de acuerdo a los lineamientos siguientes: "LA PLATA, (fecha actual). El presente testimonio fue inscripto (anotado) en su original con fecha (...) Bajo el n° (...) al folio (matrícula del partido de (...) demás constancias que correspondan). Se procede de acuerdo a lo dispuesto en expediente (...) D.T.R. N° (...)/75".*

*Artículo 6. El testimonio sustituido será inutilizado en todas sus fojas con sello que así lo indique y en la última de ellas se pondrá nota firmada por la Jefatura de Departamento que reitere y exprese la causa. El testimonio inutilizado no podrá ser desglosado del expediente y las actuaciones una vez notificada la parte recurrente y desglosado el testimonio sustituido, se archivará sin término.*

## II - (del Reemplazo parcial o total de títulos no inscriptos)

*Artículo 7. El procedimiento que se establece por la presente también será de aplicación para el supuesto de sustitución parcial o total de títulos con constancias de ingreso al Registro, pero que aun no hubiesen obtenido inscripción definitiva, y que lo requieran, ya sea por haberse deteriorado, o porque resulten en parte ilegibles, o porque hayan sufrido interlineados que dificulten su lectura.*

*Artículo 8. Para la redacción del nuevo testimonio o las fojas que hubiera que reemplazar, se observará, en cuanto pudiera corresponder, lo establecido en el artículo 3º; y según sea el caso, se cumplirá el trámite que prescribe el artículo 4º.*

*Artículo 9. Si se tratare de sustitución de fojas, y de las sustitutas surgieran diferencias en cuanto a los inmuebles descriptos en ellas respecto a las designaciones o descripciones hechas en las fojas sustituidas, se requerirá nueva visación por División Control de Dominio; y eventualmente, si así resultare corresponder, se dará intervención al Departamento de Sellos de Dirección General de Rentas.*

*Artículo 10. Previa inutilización, con mención de las actuaciones del testimonio o de las fojas reemplazadas, se dará el nuevo testimonio el trámite de inscripción que pudiera corresponderle girando el expediente al Departamento respectivo.*

### Normas Generales

*Artículo 11. En los demás aspectos vinculados a la tramitación de estos supuestos se tendrán en cuenta las normas vigentes respecto de la legitimación para actuar, peticionar, retirar esos documentos y demás que corresponda.*

*Artículo 12. Cuando de las fojas o testimonios sustituidos resultaren modificaciones sustanciales respecto a los sujetos, actos o sus objetos a los que se refieran los testimonios originales, no será de aplicación la presente disposición. También quedan excluidas del procedimiento que se establece en la presente, las hipótesis conocidas como de expedición de segundos o ulteriores testimonios, para cuya toma de razón se procederá como prevén las normas vigentes al respecto.*

*Artículo 13. De forma.*

- ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES

---

**Reglamento. Año 2003. Parte pertinente. Artículos 14, 15 y 16.  
Copias. Certificaciones. Informes. Atestaciones**

*Artículo 14. El Archivo de Actuaciones Notariales por medio del Jefe del mismo o su sustituto, procederá a:*

- a) Expedir copias o certificaciones que se le requieran, con los recaudos previstos en los artículos 150 y 152 de la ley 9020 y 8 de este reglamento.*
- b) Insertar las atestaciones relativas a las constancias y menciones previstas en el artículo 148, parágrafo 1, incisos 1 a 6 de la ley 9020, con los recaudos y limitaciones establecidos en dicha norma.*

**Expedición de copias a requerimiento judicial**

*Artículo 15. El oficio que ordena la expedición de copia de escrituras públicas y/o de documentos accesorios deberá contener la resolución que así lo dispone.*

**Formas de reproducción**

*Artículo 16. Las copias pueden expedirse en forma mecanografiada o fotocopiada. Si el documento no contiene prestaciones pendientes, se expedirán las primeras u ulteriores copias a requerimiento judicial o a solicitud de quien haya sido el otorgante y/o parte en el acto o de su representante legal o convencional, quien deberá acreditar su personería mediante poder con facultades suficientes. En este último caso, la firma del solicitante y el carácter invocado, deberá contar con la certificación de notario o escribano, cuya firma será legalizada por el Colegio respectivo, cuando corresponda. Si el documento se hallare inscripto, se solicitará además se acompañe informe de dominio actualizado que demuestre la titularidad de este. Si del documento surgen prestaciones pendientes, se exigirá también informe de dominio actualizado que, además de la titularidad, acredite el cumplimiento de las mencionadas obligaciones. No encontrándose cumplidas las prestaciones, se procederá como lo indica el artículo 1007 del Código Civil.*

*Excepto en los casos de requerimiento judicial, el solicitante deberá justificar el motivo del pedido. Cuando se trate de actos cuya inscripción registral sea necesaria, el requerimiento o la solicitud deberá contener la rogación expresa que la nota de expedición habilite su registración.*

*Las segundas u ulteriores copias de poderes deberán ser solicitadas por quienes los otorgaron. Se exceptúan los casos cuando: a) el apoderado aparezca expresamente autorizado para solicitarlas en el texto del poder y b) en los "poderes irrevocables" que reúnan los requisitos del artículo 1977 del Código Civil. En todas las solicitudes deberá indicarse nombre del notario autorizante y/o número de Registro y Partido, fecha de la escritura, su número y folio en que se asentó y el nombre de todas o algunas de las partes intervinientes en el acto. En las copias certificadas deberá, además, indicarse motivo de la solicitud y el destino de la copia. Cuando el solicitante desconozca alguno de los datos exigidos para dar curso al trámite, siempre que conozca el nombre de las partes, el notario autorizante y el año de la escritura, podrá solicitar que por el índice del protocolo correspondiente se le informen los datos que ignora.*

*Toda documentación que se expida deberá ser refrendada por el Jefe o su reemplazante, mediante su firma y sello, los que serán legalizados cuando fuere necesario, por la Delegación respectiva. La solicitud y la documentación acompañada en el pedido de segundas u ulteriores copias serán archivadas por el plazo de DIEZ AÑOS y el pedido de la restante documentación por el plazo de CINCO AÑOS. Luego de transcurrido ese lapso, la misma será destruida.*