

COMISION 4.

Propuesta de reforma de la Ley 17.801.

La eficacia jurídica de la registración inmobiliaria argentina luego de 55 años de vigencia de la ley 17801.

Coordinadora: Elba María de los Angeles Frontini.

Subcoordinadora: Paula Alfonso.

PAUTAS

La ley 17801, vigente a partir del año 1968 sin cambios fundamentales en su contenido, ha obtenido resultados excelentes en su aplicación. Los principios registrales que recepta han permitido el desarrollo del derecho registral y de los registros provinciales en un marco de seguridad jurídica.

El proyecto de la “ley Nacional de Registros inmobiliarios” fue elaborado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y presentado en la III Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en Santa Fe en septiembre de 1966. Se realizó un pormenorizado análisis sobre la previa existencia de los Registros Provinciales de la Propiedad Inmueble, y se concluyó que la ley proyectada (y luego sancionada) debía tener como fin la uniformidad legislativa y organizativa de los registros provinciales, respetando el federalismo constitucional con remisiones a las legislaciones locales en virtud de las diferencias que pudieran existir en su implementación.

La ley 17801, se dictó en el marco del artículo 2505 del Código Civil reformado por la ley 17.711; mantiene y complementa el sistema de adquisición de bienes inmuebles, y la modificación y extinción de derechos reales establecidos en la legislación civil, ya que se consideró que una ley registral no era “el medio apto para cambiar o modificar la legislación de fondo sobre los derechos reales”.

Los registros inmobiliarios deben inscribir “documentos” que contengan “la transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, los que dispongan medidas cautelares o los que determinen leyes especiales”, precisando los efectos de la inscripción o anotación “la publicidad y oponibilidad a terceros” y estableciendo los requisitos de los “documentos” a efectos de ser inscriptos en los registros respectivos.

La ley 17801 recepta los principios registrales, de rogación, legalidad, especialidad, tracto sucesivo, prioridad y publicidad elaborados por las doctrinas alemana y española.

En sus considerandos determina objetivos básicos y metas a conseguir en el sistema jurídico argentino, tales objetivos eran:¹

- 1) La organización de la publicidad de los registros inmobiliarios preexistentes, con las características y ordenamientos de la ley.
- 2) La publicidad de los negocios jurídicos “en gestión” que, anotados en los registros inmobiliarios preventivamente, dan lugar a la “reserva de prioridad” a favor de los futuros adquirentes de los derechos reales.
- 3) Efecto retroactivo de la inscripción del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, para lo cual el documento que porte su constitución debe ser presentado dentro un plazo determinado para su publicidad.
- 4) La adopción de un sistema denominado “folio real” que otorga mayor certeza y seguridad a las inscripciones y a las informaciones que debe suministrar el Registro.
- 5) El establecimiento de límites a las atribuciones de los registradores en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados

La ley 17.801 permitió que la Argentina tuviera el sistema registral más moderno de la segunda mitad del siglo XX dentro del derecho comparado, ha regulado correctamente el sistema registral argentino, habiendo sido cumplidas las metas propuestas con la implementación de innovadores objetivos, que hoy se encuentran plenamente vigentes.

Es la ley fundante del Sistema Registral inmobiliario, ha sido el marco sobre el cual se ha organizado la registración y publicidad inmobiliaria en nuestro país. Luego de 55 años de vigencia debemos estudiar si es necesario introducir algunas mejoras, respetando su estructura organizativa, si debiera limitarse a considerar aspectos que no pudieron ser tenidos en cuenta al momento de su sanción y clarificar en su redacción aquellos artículos que la doctrina y jurisprudencia han resuelto de una manera uniforme

SUBTEMAS

1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. Formas de acceso al Registro. Exhibición directa. Certificados: plazo de validez. Momento de comienzo del plazo. Actos para los solicitan. Utilización en escrituras simultáneas.

2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Artículo 8. Validez de la calificación realizada por el autor del documento. Calificación de documentos de origen judicial.

En virtud de este principio el Registro examina la legalidad de las formas que hacen a la validez del documento, distinguiendo las normas que le sean aplicables, según su origen notarial, judicial, administrativo o particular, la especie de derecho instrumentado, el

¹ GARCIA CONI, Raul. Registracion Inmobiliaria Argentina. Editorial Depalma- Bs As 1983.

título causa y los sujetos intervinientes; atendiéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

Es necesario su análisis a efectos de establecer con precisión los principios de legalidad y calificación, a fin de determinar el alcance y límite de la calificación registral.

Otro aspecto a considerar es la necesidad de inclusión de un capítulo especial referido a la calificación de documentos de origen judicial, títulos y medidas cautelares.

3. PRINCIPIO DE INSCRIPCION. Análisis de la calificación de documentos nulos absolutos. Resultado de su posibilidad de inscripción.

Inscripción de medidas cautelares ordenadas judicialmente en caso de subasta de inmuebles.

Inscripción de inmuebles del dominio público del Estado. Necesidad de su incorporación, posible regulación.

4. TRACTO SUCESIVO. Modalidad. **TRACTO ABREVIADO**, generalización de la aplicación a los actos de características similares a las enunciadas en el artículo 16.

Análisis de la posibilidad de recepción del tracto sucesivo abreviado en forma amplia, de aplicación en la mayoría de los registros inmobiliarios. Posibilidad de reforma del artículo para **comprender todos los supuestos** en que los titulares de derechos reales dispongan de los mismos en virtud de su legitimación proveniente de los títulos.

5. SISTEMA RECURSIVO REGISTRAL. Posibles modificaciones a realizar en su régimen a efectos de posibilitar un acceso más adecuado a las instancias administrativas previas a la instancia judicial.

6. RECEPCION DE LA APLICACIÓN DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.