

XXII Congreso Nacional de Derecho Registral

COMISIÓN 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.

Subtemas: 1. Principio de Publicidad. 4. Tracto Sucesivo. Tracto Abreviado. 6. Recepción de la aplicación de las nuevas tecnologías en el Procedimiento Registral.

Propuesta de adecuación de la Ley Registral Inmobiliaria a la *praxis* jurídica del Siglo XXI

AUTORES: BALLINA BENITES, Emilio E., REIBESTEIN, Santiago P. y SCOTTI, Sofía T.

1. EL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 17.801. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN RESPECTO A LA VIGENCIA DE LOS PLAZOS DE LOS CERTIFICADOS REGISTRALES

El tema en análisis se encuentra en el marco del tema 4 de éste Congreso Nacional de Derecho Registral luego de 55 años de vigencia de la ley 17.801.

Como palabras liminares queremos expresar nuestra satisfacción por su inclusión, señalando que desde hace muchísimos años se viene trabajando en esta posibilidad que sin duda, de concretarse materialmente traerá beneficios al notariado nacional, a los Registros de la Propiedad y a la comunidad en general.-

Si bien centraremos el análisis en la cuestión de los plazos de vigencia, también nos permitiremos realizar algunas sugerencias adicionales en virtud de las propuestas gestadas por la doctrina registral.

1.1. Antecedentes: Provincia De Buenos Aires

Los plazos de vigencia (validez según la redacción de la norma) establecidos en el artículo 24 de la ley 17.801 *"será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la Ciudad asiento del Registro, en el interior de la Provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal.- Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar.....asimismo, cuando las circunstancias locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la Provincia o territorio"*.

A tenor de esta previsión legal la Provincia de Buenos Aires, que a través del decreto 5479/65 tenía reglamentado el funcionamiento del Registro (decreto ley 11.643/63) con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 17.801, procedió a modificar el artículo 28 del mencionado decreto reglamentario, a través del dictado del decreto 2612/72¹.

¹Decreto 2612/72: *"ARTICULO 1º.- Modifícase el artículo 28 del Decreto 5479/65 reglamentario del Decreto- Ley 11.643/63, por el texto siguiente: El plazo de vigencia de las certificaciones solicitado para la autorización de documentos notariales será de: a) 15 días si el documento protocolar se otorga en la ciudad de La Plata; b) 25 días para los que procedan del Interior de la Provincia con excepción de los autorizados en la localidad de Carmen de Patagones, en cuyo caso el término será de 35 días; c) 30 días para el otorgamiento de escrituras extrajurisdiccionales; y d) 90 días para las que solicitare la Escribanía General de Gobierno para transmisión del dominio de bienes del Estado Provincial.- Los*

En el año 2006, desde la Delegación La Plata del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, se elevó un proyecto de modificación al decreto vigente proponiendo la siguiente redacción en sus partes pertinentes: "VISTO lo determinado en el artículo 24 de la ley nacional 17.801, segundo párrafo en cuanto permite a las reglamentaciones locales establecer plazos más amplios para la vigencia de los certificados solicitados por escribanos de la Provincia y CONSIDERANDO: que el plazo actual de vigencia de los mismos se encuentra reglado por las disposiciones de los decretos 5479/65 y 2912/72.- 1. Que los avances tecnológicos y la implementación del trámite de telegestión para casi la totalidad de los partidos de la provincia han permitido uniformar los plazos de expedición para todo el territorio provincial como se acredita con el dictado de las disposiciones técnico registrales de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad.- 2. Que en consecuencia se ha creado una situación de desigualdad con los certificados solicitados por los escribanos y funcionarios públicos de la ciudad de La Plata que debe ser corregido dentro de las previsiones de la normativa vigente.- POR ELLO EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES EN USO DE SUS FACULTADES DECRETA: Modifícase el art. 28 del decreto 5479/65 reglamentario del decreto ley 11643/1963, texto según decreto 2612/72, el que queda redactado de la siguiente manera: "El plazo de vigencia de las certificaciones solicitadas para la autorización de documentos notariales será de: a. 25 días para los solicitados por los Escribanos con registro en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires, con excepción de los autorizados en la localidad de Carmen de Patagones , en cuyo caso el término será de 35 días; b. 30 días para los solicitados por escribanos o funcionarios públicos de otra jurisdicción; y c. 90 días para los que solicitare la Escribanía General de Gobierno para transmisión del dominio de bienes del Estado Provincial.-Los certificados o informes que se requieran para actuaciones judiciales, que no sean notariales, tendrán validez de 90 días.-"²

certificados o informes que se requieran para actuaciones judiciales, que no sean notariales, tendrán validez de 90 días".

² Proyecto presentado por Delegación La Plata, mayo de 2006.

Cómo se advierte simplemente de su lectura la propuesta elevada tenía como objeto la unificación de los plazos en la Provincia (respetando en ese momento lo reglado para Carmen de Patagones), teniendo en cuenta la particular situación de los escribanos de La Plata, lo que es asimilable a todas las jurisdicciones provinciales en lo atinente a las ciudades asientos de los Registros.

Si bien el proyecto no prosperó en virtud de considerarse que la ley 17.801, excluía esta posibilidad (criterio que entendemos correcto), ha servido de fundamento para la elevación posterior de las modificaciones propuestas al artículo 24.

2. PROYECTOS DE MODIFICACION DEL ARTICULO 24 DE LA LEY 17.801 CON ESTADO PARLAMENTARIO

En el año 2013 fue elevado al Congreso de la Nación el proyecto de modificación³, que tuvo trámite parlamentario a través del expediente 0102-D-2013, que establecía en sus partes principales: "ARTÍCULO 1º: Sustituyese el artículo 24 de la Ley 17.801 por el siguiente: "Artículo 24. - El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas. Asimismo, cuando las circunstancias locales lo

³ Entre sus fundamentos se señalaban los siguientes: *"El presente proyecto de ley, surgió a raíz de la propuesta elaborada por la Comisión de Legislación y Jurisprudencia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Debido a que el artículo 24 de la ley 17.801, limita las facultades provinciales para extender los plazos de vigencia de los certificados registrales en los lugares donde se asienta la sede del registro.- Las normas reglamentarias de cada Provincia han ido incrementando los requisitos administrativos previos a la transmisión inmobiliaria, en especial en la esfera de las acreditaciones y certificaciones catastrales y confecciones planimétricas, incorporando la obligación de la realización previa de planos, o preconstitución de cédulas o estados catastrales previos (p.ej. ley 10707 de la Provincia de Buenos Aires, y ley 3999 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 2011, aun no operativa).- Asimismo se han incorporado mayores trámites fiscales o tributarios, a fin de asegurar la percepción de impuestos o tasas provinciales o municipales.- Se requiere en cientos de casos la previa inexistencia de deudas impositivas o tasas municipales o de empresas prestatarias de servicios domiciliarios (p.ej. AYSA) o de aquellos que hubiere contratado el municipio para mejoras de infraestructura, para obtener el completo despacho de certificados administrativos que las leyes locales o federales hacen obligatorios para celebrar actos que deben ser inscriptos en el registro inmobiliario, y así sean oponibles frente a terceros de conformidad al art. 2505 del Código Civil y ley 17.801, con el consecuente trámite de expedición de certificados de deuda y su posterior liberación.- Estas nuevas exigencias pre escriturarias, inexistentes al momento del dictado de la ley 17.801, hacen necesario adecuar los términos del plazo de la reserva de retro prioridad del acto para el que el certificado registral se solicita, y puede llegar a superar el término de 15 días.- En ciertas jurisdicciones, los registros de la propiedad inmueble se han visto afectados por largas jornadas ininterrumpidas de medidas de fuerza gremial, que hacen necesario excepcionales plazos para suplir la imposibilidad de cumplimiento por parte del Estado con su obligación legal. Se hace necesario contemplar nuevos problemas generados por los mayores trámites administrativos que se han sumado en cada jurisdicción, y requieren una armonización entre estos y los plazos registrales más breves, de acuerdo a las circunstancias locales. Y en consecuencia, se debe ampliar la facultad a las jurisdicciones locales, que de acuerdo a sus circunstancias que así lo aconsejen, tengan la potestad de establecer plazos más amplios, no solo para escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio, sino también para los que tengan domicilio legal en la ciudad sede del registro.- Se debe considerar que de mantenerse la facultad de ampliación de plazos cuando las circunstancias locales lo aconsejen, solo para los escribanos o funcionarios públicos del interior, impone una situación de desigualdad entre los ciudadanos que requieren la intervención de escribanos y funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad sede del registro inmobiliario, y ciudadanos que lo requieran a los escribanos y funcionarios públicos del resto de la misma Provincia o territorio, lesionándose el principio constitucional en virtud del cual todos los ciudadanos del mismo Estado Provincial o territorio, en igualdad de condiciones deben ser tratados por la ley sin diferenciación.- Por lo demás, se aprovecha la oportunidad para adecuar la denominación de Capital Federal a Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo al status jurídico-político de esta jurisdicción en la reforma de la Constitución Nacional de 1994."*

aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio, o con domicilio legal en la Ciudad asiento del Registro."

Este proyecto legislativo tuvo dictamen favorable de la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados de la Nación, perdiendo posteriormente estado parlamentario.⁴

En el mes de mayo del año en curso a través del expediente 2113-D-2013, el proyecto en cuestión fue nuevamente presentado, con ampliación de sus fundamentos, atento especialmente los avances tecnológicos verificados entre los diez años transcurridos entre ambos, estando en este momento en análisis en las Comisiones asignadas para su estudio.

3. Breves acotaciones adicionales

Cómo señaláramos al comienzo, y si bien lo más urgente y relevante es la modificación de los plazos, entendemos también que una futura adecuación de la norma en análisis debería contemplar lo siguiente:

- a) Si bien el artículo 24 consigna la expresión "plazo de validez" entendemos como más adecuado consignar el mismo como "plazo de vigencia", ya que la validez se refiere legalmente a otras cuestiones.

⁴ Conf. expediente 0102-D-2013 HCDN.

- b) Con relación al momento desde el cual se cuenta el plazo de vigencia de los certificados, el texto vigente determina "que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición", creemos adecuado (cómo se entiende por caso en la Provincia de Buenos Aires, que el mismo debe referirse al *día de su presentación*.- Así se lo sugiere por ejemplo en Código Civil y Comercial comentado (Clusellas, 2015, Tomo 9, pág. 286 y 287) que dice: *"respecto del día de su expedición, como nos referencia la norma, cabe hacer un comentario, puesto que habrá que revisar el contenido establecido en cada Registro para determinar el alcance del término legal. En algunas provincias al término expedición se lo asocia con el día en que el certificado se encuentra a disposición del escribano para su utilización, mientras que en otras jurisdicciones (provincia de Buenos Aires) se lo relaciona con el día de presentación en el libro de ordenamiento diario"*.
- c) Otro tema que se ha propiciado es la determinación de la unificación de los plazos de vigencia a nivel nacional. Entendemos cómo más adecuado conservar la posibilidad de continuar con el actual criterio más amplio que permite a las reglamentaciones locales su determinación final, al menos hasta que los avances tecnológicos permitan una igualdad de condiciones entre todas las jurisdicciones.

4. TRACTO SUCESIVO

4.1. Noción general

Tomando la palabra "tracto" en su sentido lato se dirá que es *"el espacio que media entre dos lugares"* (RAE, s.f.).

Sumando a la palabra "sucesivo" diremos que es *"que sucede o sigue a otra"* (RAE, s.f.)

En el ámbito Registral la definición de tracto muta y pierde importancia *"el espacio entre dos lugares"* para darle importancia a los "lugares" (asientos); y agregado a la palabra "sucesivo" podremos decir que tracto sucesivo es *"lugar (asiento) que sigue a otro lugar (asiento)"*.

Entonces, si un lugar (asiento) sigue a otro, y luego a otro, y a otro; se habla de un *encadenamiento* de lugares, porque “*hay que pasar por un lugar (asiento) para llegar a otro (asiento)*”.

Moisset de Espanés, de la misma forma, nos dice que la idea primitiva de tracto cambia y se privilegia la sucesión encadenada e ininterrumpida de las titularidades del derecho real. (Moisset de Espanés, 2003, 306)

Desde otro punto de vista, Cornejo, citando a Roca Sastre, nos dice que el tracto sucesivo “*es un mecanismo técnico*”; ya que es el modo por el cual el registro se asegura que todo documento que contenga una mutación registral provenga del titular inscripto; formando así “*una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno*” (Cornejo, 1994, 109)

4.2. Principio Registral

El principio de tracto sucesivo comprende que, para la inscripción de un documento que contenga una mutación de un derecho real, la misma debe haber sido dispuesta por el titular que surge inscripto.

Registralmente, para que alguien disponga de un derecho real, debe estar inscripto. Por ello, a este principio también se lo denomina “de previa inscripción”. El titular debe estar previamente inscripto para disponer.

La inscripción de un nuevo titular proviene del anterior, generando así una cadena de titularidades; un tracto sucesivo o asientos sucesivos, una secuencia ininterrumpida.

4.3. Reflejo normativo

El principio de tracto tiene su reflejo normativo en el artículo 15 de la Ley 17.801.

El artículo refleja la cuestión de la previa inscripción como necesaria para la registración de un documento que mute la realidad registral cuando la disposición no proviene del titular inscripto; imponiendo de esta forma “*un perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados*”

4.4. Tracto y legitimación

Este punto lo consideramos trascendental para comprender el tracto y su correlativo: el tracto abreviado.

Para Villaró (2003), tracto y legitimación son inescindibles⁵. Por lo tanto, para Villaró, si no hay cumplimiento del tracto, no hay legitimación para disponer, por lo que no podría otorgarse un documento transmisivo eficaz. (Villaró, 2003, 86)

Tracto y legitimación están vinculados a tal punto que su no cumplimiento implica una ineficacia del documento y por lo tanto, del acto.

La redacción de la Ley 17.801 lleva a este autor a opinar de esta manera, pensamiento que respetamos y admiramos pero no compartimos.

Por nuestra parte, nos inclinamos más en la opinión de Ventura, en el cual existe una gran diferencia entre el tracto registral y la legitimación para obrar.

Ventura diferencia: a) Por un lado el tracto sucesivo sustancial, es decir el tracto que se genera por las transmisiones de derechos reales, el tracto del derecho en sí, el que sucede fuera del registro; con independencia de la registración que pueda o no existir. b) El tracto sucesivo formal (tracto registral), es decir, el que sucede en el registro y se basa en el cumplimiento del artículo 15; previa inscripción y el encadenamiento de los asientos. c) la legitimación para obrar, la facultad de ejecutar un acto, facultad de obrar. Y d) la legitimación registral, presumiendo la exactitud del asiento, se confiere una legitimación para obrar.

En breves palabras, lo que se plantea es la independencia y al mismo tiempo, los lazos que unen cada uno de los puntos anteriores. Un ejemplo ayudará a plasmarlo:

Un hijo único (heredero) dispone de un inmueble de sus padres fallecidos. Existe un tracto sustancial del derecho, una transmisión (mortis causa) de los padres al hijo. El heredero tiene legitimación para disponer (obrar), para vender el inmueble. Pero por otro lado, desde la perspectiva registral, el heredero no está legitimado para disponer, porque no existió un tracto entre los actuales titulares y el actual disponente.

Por un momento dejemos de lado que este supuesto está planteado como una excepción al tracto formal (la previa inscripción del documento) y supongamos que el registro deniega la inscripción del documento (venta del heredero) por no cumplirse con

⁵ El artículo 15 y el artículo 23 de la ley 17.801 establecen, para este autor, una imposición de que al no cumplirse con el tracto, el transmitente no estaría legitimado para disponer, incumpléndose así con el requisito de “tener a la vista el título inscripto en el Registro” (art 23, Ley 17.801); acarreando una nulidad del documento.

el artículo 15 de la ley 17.801 y hasta plantear la ineficacia de dicha escritura al no cumplir con el artículo 23 de la citada ley: “tener a la vista el título inscripto en el Registro”.

Ahora bien, rescatamos lo que Ventura repite a lo largo de su obra en cuanto a que el objetivo de los Registros es procurar un tráfico jurídico seguro, procurando controlar y asegurar que quien transfiera esté legitimado para ello (Ventura, 2009, 239); el derecho registral solo procura asegurar y brindar apoyo a la figura del derecho sustancial que reconozca o de nacimiento a las figuras jurídicas registrables: el dominio, la hipoteca, etc (Ventura, 2009, 233).

Los principios registrales, y especialmente el que está bajo análisis, no buscan restringir el derecho de fondo, sino, rescatamos la palabra usada por Ventura, “ayudarlo”. El derecho registral busca ayudar a que el tracto sustancial tenga un reflejo, brindando seguridad y exactitud en cuanto a la situación jurídica de un bien de gran valor como el inmueble.

Pero, por otro lado, entendemos que interpretarse a la norma registral como un impedimento al tracto sustancial implicaría una colisión de derechos y entonces sí, generar una inseguridad jurídica porque, sencillamente, no es competencia del derecho registral limitar los derechos concedidos por la legislación de fondo. Volviendo al ejemplo planteado, sería impedir la publicidad a un tracto sustancial correcto (heredero que dispone) y considerar ilegítimo al transmitente por no dar cumplimiento con la previa inscripción.

Lejos estamos de pensar que la previa inscripción deviene innecesaria; pero si estamos en desacuerdo en considerar que un documento que porta una transmisión y que su tracto sustancial esté debidamente justificado, sea rechazado por el Registro por no cumplir con la previa inscripción y hasta podría ser considerado ineficaz por no cumplir con el artículo 23 de la ya mencionada ley registral.

4.5. Tracto sucesivo abreviado

El tracto es un principio regente en cualquier registro inmobiliario y en nuestra legislación quedó asegurado su cumplimiento por el artículo 15 de la ley 17.801.

Para ser claros, el tracto se cumple siempre; y las excepciones que presenta tienen que ver con la falta de transmisión, es decir, las adquisiciones originarias y hasta incluso las medidas cautelares o precautorias

El tracto sucesivo abreviado es simplemente una modalidad de asentar el tracto de manera diferente. En vez de generar un asiento por cada transmisión, se genera un único asiento que contiene el tracto sustancial hasta llegar al actual titular que resultará inscripto.

El tracto sucesivo abreviado está contemplado en el artículo 16 de la ley 17.801.

4.5.1. Supuestos enunciativos

La lectura del artículo 16 precedentemente citado nos deja enunciados predominantes tales como “*en los siguientes casos*” y reafirmando en su último párrafo, “*En todos estos casos*” estipulando así que éstos y no otros son los supuestos en los que puede no requerirse la previa inscripción de un documento portante de una mutación registral en el cual el disponente no es el titular..

En base a la letra de la norma y considerar el tracto como elemento legitimante para disponer, Villaró llega a la conclusión de que los supuestos enunciados en el artículo analizado son taxativos. (Villaró, 2003, 97)

Por otro lado, es extensiva la doctrina que entiende que los casos que plantea este artículo son enunciativos y no taxativos. Entre ellos podremos encontrar a Cornejo, Moisset de Espanés, Ventura, Coghlan, García Coni, entre otros. También se ha opinado de esta forma en el año 1975 en la XII Reunión Nacional de Directores de Registros (Panamá) en el cual se expresó que los supuestos no describen actos específicos sino clases de actos y cualquier otro supuesto no agota la aplicación del tracto abreviado.

Por último la jurisprudencia también entiende que los supuestos contemplados son enunciativos: “El denominado tracto registral comprimido o abreviado (art. 16) no constituye una excepción al extremo de sucesividad del mismo que custodia el art. 15 de la ley 17.801, como se evidencia en el hecho de que aquella modalidad se establece “a los efectos de la continuidad del tracto” (art. 16 cit.). De allí que las posibilidades de aplicación de la versión restringida del tracto registral no necesariamente deben apreciarse con criterio restrictivo a las enunciaciones literales de la ley, si con ello no se logra un máximo rendimiento de publicidad y, en cambio, se desprecia un resultado de

economía derivado de la abreviación de la expresión registral del tracto.” (Alterini, 2012, 233)

¿Acaso la mayoría de la doctrina está en contra de la previa inscripción? ¿Está en contra del tracto? La respuesta es rotundamente negativa.

Nos alejamos de las palabras jurídicas para expresarlo de forma más cotidiana: Lo que molesta no es el tracto, no es la previa inscripción, sino la idea de pensar que un documento que porta un encadenamiento sustancial no se pueda inscribir por no cumplir con el tracto formal.

Vale recordar lo expresado por Moisset de Espanés: “Las técnicas registrales son herramientas que deben estar al servicio de los valores seguridad y justicia, y no pueden constituirse en obstáculos para el tráfico que, precisamente, se procura proteger con ellas.” (Moisset de Espánes, 2003, 312)

Nuestro sistema jurídico en cuanto a los derechos reales inmobiliarios está diseñado para que los actos jurídicos nazcan, se transfieran, se transformen o se extingan por fuera de los registros. Por lo tanto, pensar que un documento no puede inscribirse por no cumplir con el tracto registral es ir en contra del sistema jurídico.

Nuevamente queremos dejar algo en claro, estamos a favor del tracto registral, siempre y cuando el documento que se pretenda inscribir contenga el tracto sustancial. Compartimos las palabras de Coghlan "habiendo tracto sucesivo material o sustantivo perfectamente configurado, no hay inconveniente en que el tracto sucesivo formal o registral se comprima o abrevie" (Coghlan, 1984, 161).

Lo que el registro impide es la inscripción del nuevo documento por no cumplir la previa inscripción de los derechos transmitidos entre el titular registral y el actual disponente; cuestión que se resuelve a través del mecanismo técnico del tracto abreviado. Pero nunca podrá faltar, insistimos, es que el documento a inscribir contenga el tracto sustancial que llevó al transmitente a estar legitimado para disponer de su derecho.

4.5.2. El concepto de simultaneidad en el inciso d)

Nos remitimos a cualquier doctrina citada a los efectos de analizar los incisos a), b) y c) del artículo 16 y nos detendremos en el único que pretendemos analizar.

El inciso d) del artículo 16 plantea el supuesto de “instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea” sobre el mismo inmueble.

Este inciso ha dado lugar a varias interpretaciones, las cuales terminaron impactando en el funcionamiento de los Registros Inmobiliarios.

Pero antes de adentrarnos en interpretaciones haremos un breve análisis del concepto de simultáneo.

Conforme la RAE, simultáneo es “*Que se hace u ocurre al mismo tiempo que otra*” (RAE, s.f.)

La pregunta que nos debemos hacer desde el punto de vista del Derecho es ¿Qué es “al mismo tiempo”? o bien ¿Cuánto tiempo es “al mismo tiempo”?

En este sentido la respuesta nos la brinda Lopez de Zavalía, cuando habla de “un mismo momento jurídico” (López de Zavalía, 1983, 351)

Los momentos jurídicos se encuentran estipulados en el CCCN, puntualmente en su artículo 6, al hablar de intervalos del derecho. “El día”, es el intervalo correspondiente a un momento jurídico.

A lo expresado por Lopez de Zavalía haremos un pequeño aporte: Las escrituras públicas expresan “fecha de otorgamiento” (art 305 inc a. CCCN); el plazo para su inscripción en el registro de la propiedad inmuebles es 45 días contados desde su otorgamiento y se considera registrada a la fecha de su instrumentación (art 5, Ley 17.801); y por último, si no consideramos al CCCN como ley de fondo por considerar que el registro se rige por el Derecho Administrativo, el cómputo de los plazos está previsto en “días”. (Art 1, inc 3, pto 2, Ley 19.549)

Por lo tanto, todo el sistema jurídico, entiende que “el mismo tiempo” es un “tiempo jurídico”, un “momento jurídico” y el tiempo en el derecho es “el día”.

Para ir plasmando nuestra postura, cuando el inciso d) expresa: “*Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea*”, entendemos que al hablar se otorguen en “el mismo tiempo jurídico” y ese no es otro que en el mismo día.

4.5.2.1. Otra interpretación de simultaneidad

Como adelantamos en el apartado precedente, el concepto de simultaneidad da lugar a distintas interpretaciones.

Una de ellas es la interpretación del Registro de la Propiedad Inmueble de CABA en el cual conforme el decreto 2080/80 (T.O. 466/99), reglamentario a la Ley Registral establece en su artículo 36: “En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo momento [...]”

El Registro de la Propiedad Inmueble de CABA entiende simultáneo como un “mismo momento” pero aquí lo hace desde el sentido estricto de la palabra y se refiere al mismo instante.

Por lo tanto, para evitar la previa inscripción de documentos que se otorguen en forma simultánea, deben serlo en el mismo instante o “en la misma mesa” para ser más gráficos.

Esta interpretación carecería de sentido desde la lógica del tracto que defendemos. Si el documento que se pretende inscribir, reúne el tracto sustancial y la simultaneidad corresponde a la misma fecha de otorgamiento, no vemos impedimento para que no se cumpla con la excepción de la previa inscripción.

Además, la última parte del inciso d) agrega “aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios”. La norma no solamente habilita documentos de distinta naturaleza, sino que también al hablar de “distintos funcionarios” se refiere a todos, inclusive a notarios de distintas competencias territoriales.

Este último punto tiene relación también con la actualidad, en el cual tranquilamente se puede otorgar una escritura en la provincia de Buenos Aires y mediante un testimonio digital, el escribano de la Ciudad de Buenos Aires puede otorgar su escritura y en la celeridad del mismo día (con su respectiva legalización, por supuesto); o mediante videollamadas entre notarías de distintos puntos del país.

4.5.3. Planteo de modificación al articulado

En virtud de todo lo expuesto, proponemos que el artículo 16 sea modificado y proponemos el siguiente texto:

“Artículo 16.- No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto cuando el documento que se otorgue exprese la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación,

a partir del que figure inscripto en el Registro; circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

Dicho requisito deberá cumplirse cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en el mismo día y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.”

Fundamentamos la redacción propuesta en base a todo lo expuesto y en lo siguiente:

- La recepción de la doctrina y jurisprudencia en cuanto a que los supuestos enunciados en el actual artículo 16 son meramente enunciativos; por lo cual se propone eliminarlos.
- Es de trascendencia continuar con la exigencia que el documento que se pretenda inscribir contenga el tracto sustancial debidamente identificado partiendo desde el titular registral.
- No es demás aclarar que el encadenamiento sustancial debe expresarse en el documento, aún cuando sean documentos otorgados en el mismo día. Esto a los efectos de dejar bien plasmado el momento de las adquisiciones de derechos (V.g. Primero se compra y luego el titular puede hipotecar, si esto no está bien marcado se generaría una inseguridad jurídica)
- Abandonamos la expresión de “se otorguen en forma simultánea” para despejar toda duda en cuanto a que el otorgamiento debe ser “en el mismo día“

5. RECEPCIÓN DE LA APLICACIÓN DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

La tecnificación del procedimiento registral es una arista que trasunta el campo de la implementación del procedimiento registral general en la esfera local. La organización federal del país reconoce diferentes realidades provinciales y las pone en valor con cada particular idiosincrasia. La diversificación tecnológica se desenvuelve en este escenario de competencias.

Va de suyo a lo que aquí respecta, la reconocida equivalencia funcional de los testimonios digitales con su correlativo en soporte papel, y asimismo el reconocimiento de los documentos digitales de origen notarial como materia de registración en el marco de la ley 17.801, con idéntica validez y eficacia que los extendidos en formato papel⁶.

5.1. Ámbito de aplicación de los desarrollos tecnológicos

El proceso de digitalización del Registro de la Propiedad Inmueble conquista el espacio de la técnica de registración de la función publicitaria e inscriptoria del Registro.

El sistema de publicidad conocido sería receptor de instrumentos creados por medios electrónicos los que exigen verificación de envío y recepción de documentación, identificación de la autoría del mensaje e inalterabilidad del mismo en su manipulación, técnicas de almacenamiento con guardado y recupero seguro, y seguridad de las bases de datos⁷.

Ahora bien, en el campo de la registración inmobiliaria, los sistemas informáticos de gestión están avanzados en contadas provincias argentinas, implementando sistemas digitales en toda la cadena de rogación de la inscripción registral: desde la generación, confección y presentación de la minuta digital, su calificación, observabilidades y toma de razón efectiva.

El desenvolvimiento del procedimiento inscriptorio íntegramente de manera digital debe proliferar en los registros públicos argentinos de la mano del avance tecnológico de los documentos públicos notariales, más específicamente las copias o testimonios digitales.

5.2. Visión sistémica del desarrollo digital de la Inscripción Inmobiliaria

Entre lo asequible y lo deseado, el máximo desarrollo representaría la implementación íntegramente en soporte digital de la toma de razón de la información y la cognoscibilidad de la información asentada en el Registro.

⁶ Conf. recomendación en LVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble. RECOMENDACIÓN. Noviembre de 2021, referenciada en Benegas Laria, Paula y ot. (2022) *INSCRIPCIÓN 1.0*. 42º Jornada Notarial Bonaerense, Colegio de Escribanos de la Pcia. de Bs. As., p. 8.

⁷ Conf. Conclusiones XXI Congreso Nacional de Derecho Registral (Agosto 2021). Conclusiones tema 1. <https://www.rpba.gob.ar/files/Normas/2021/CNDR/CNDR-2021-1.pdf> (Última consulta 08/10/2023)

La solicitud de información y la publicidad formal digital de los asientos registrales, es una actuación ya conquistada por varios registros provinciales con una instrumentación óptima que solo requeriría ajustes de orden de gestión en lo que refiere al tiempo que insume la expedición de la información, que resultaría perfectible de imprimirle una mayor celeridad al procesamiento de la solicitud e informe de los conocimientos al usuario.

A ello contribuye la presentación de la solicitud del requerimiento en formato digital y su expedición utilizando el mismo soporte.

La perfectibilidad del procedimiento redundará en el cumplimiento efectivo de los tiempos de respuesta por el Registro el que se ve atravesado por deficiencias del sistema laboral de la planta del personal y el volumen del trabajo diario.

En lo que respecta al procedimiento de registración, la generación del documento notarial primera o ulterior copia en formato digital es el puntapié de un procedimiento que busca ser íntegramente digital.

La adecuación de los aspectos procedimentales refiere a la tecnificación de la rogación del procedimiento de inscripción de testimonios digitales en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Comenzamos con la carga de la información en el formulario de “Minuta” mediante software electrónico, su confección íntegra en soporte electrónico, todo lo que hace a la generación de un documento único completamente digital que se presentará al Registro de la Propiedad Inmueble, sin reducir su calidad instrumental, mediante software informático.

Cumplida que sea la rogación, el documento continuará el curso del procedimiento registral que utilizará herramientas electrónicas para extraer información de la minuta rogatoria, verificarla y calificarla, para concluir con su anotación valiéndose de medios electrónicos de traspaso de la carga a la base de datos, y el correlato de atestación en el testimonio notarial digital de la nota de inscripción en ese soporte. Todo ello requerirá únicamente de personal capacitado en la manipulación del instrumental y la organización de su almacenamiento mediante sistemas cifrados y seguros.

El testimonio digital con la nota de inscripción será el título del derecho real inmobiliario y el requerido por el notario al autorizar actos jurídicos en cumplimiento del artículo 23 de la ley 17.801.

6. CONCLUSIÓN: PONENCIA

- 1) Resulta imperioso modificar el artículo 24 de la ley 17.801, en especial en lo concerniente a la posibilidad de las reglamentaciones locales de ampliar los mismos cuando las circunstancias así lo aconsejen en cada jurisdicción, eliminado la restricción hoy vigente respecto a las ciudades asientos del Registro.-
- 2) Para ello expresamos nuestro apoyo al proyecto presentado y con estado parlamentario en la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, expediente 2113-D-2023, solicitando que el despacho final de éste Congreso Nacional de Derecho Registral así lo pueda receptar.-
- 3) En una futura modificación considerar el cambio de los términos "validez" y "expedición" por los de "vigencia" y "presentación", por considerarlos más adecuados a los términos legales a los que los mismos aplican"
- 4) A los efectos del cumplimiento del tracto sucesivo abreviado se debe primar el cumplimiento del tracto sustancial por sobre el tracto formal, siempre que se encuentre debidamente reflejado en el documento todos los antecedentes desde el último titular registral.
- 5) Los casos que plantea el artículo 16 son enunciativos y no taxativos.
- 6) La simultaneidad que expresa el inciso d) del artículo 16 debe interpretarse como un mismo momento jurídico (un día).
- 7) Se propone reformar el artículo 16 de la Ley 17.801 de la siguiente manera:
“Artículo 16.- No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto cuando el documento que se otorgue exprese la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro; circunstancia que se consignará en el folio respectivo.- Dicho requisito deberá cumplirse cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en el mismo día

y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.”

- 8) La sofisticación en la prestación del servicio registral con las innovaciones tecnológicas debe armonizarse cuidadosamente con los principios registrales, procurando preservar la información y la agilidad de su tratamiento.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

Andorno, Luis; Andorno; Marcolín de Andorno, Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada*. Editorial Hammurabi.

Benegas Laria, Paula y ot. (2022) *INSCRIPCIÓN 1.0*. 42º Jornada Notarial Bonaerense, Colegio de Escribanos de la Pcia. de Bs. As.

Clusellas, Eduardo G. (Coord.). *Código Civil y Comercial. Comentado, Anotado y concordado. Tomo 9*. Editorial Astrea y Fundación Editora Notarial.

Coghlan, A. (1984). *Teoría general de derecho inmobiliario registral*. Abeledo Perrot.

Cornejo, A. A. (1994). *Derecho registral: principios de rogación, prioridad y legalidad, tradición e inscripción, publicidad posesoria ... registraciones especiales ... herederos*. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.

García Coni, R. R. (1983) *Registración Inmobiliaria Argentina*. Depalma.

Lambers, Néstor D. “Inscripción de testimonios digitales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal”. ADLA. Anales de legislación Argentina- Análisis normativo.

López de Zavalía, F. J. (1983). *Curso introductorio al derecho registral*. Victor P. de Zavalía.

Moisset de Espanés, L. (2003). *Publicidad Registral* (3rd ed.). Zavalía.

Ventura, G. (2009). *Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada y Anotada* (1st ed.). Hammurabi.

Villaró, F. P. (2003). *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario* (3rd ed.). Scotti Editora.

Villaro, Felipe; Etchegaray, Natalio (Coord.) (2010). *Derecho Registral Inmobiliario*. Editorial Astrea.

Zarich, M. Fernanda. *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario. Temas registrales*. Tomo III, Villela Editor.

Conclusiones de Jornadas

Conclusiones XXI Congreso Nacional de Derecho Registral (Agosto 2021).

Conclusiones	tema	1.
--------------	------	----

<https://www.rpba.gob.ar/files/Normas/2021/CNDR/CNDR-2021-1.pdf> (Última consulta 08/10/2023)

Jurisprudencia

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA D - 14/03/1985.

EN: Alterini, J. H. (2012). *Doctrinas jurisprudenciales magistrales: Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario. Textos jurisprudenciales completos*. (1st ed., Vol. X). La Ley.

Legislación

Ley 17.801. Ley Nacional Registral Inmobiliaria

Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.904

Decreto-Ley 2080/80 (TO 466/99)

DTR 5/2021 Registro de la Propiedad Inmueble Capital Federal

Referencias

simultáneo, simultánea | *Definición* | *Diccionario de la lengua española* | *RAE -*

ASALE. (n.d.). Diccionario de la lengua española. Consulta 15/10/ 2023, from

<https://dle.rae.es/simult%C3%A1neo>

sucesivo, sucesiva | *Definición* | *Diccionario de la lengua española* | *RAE - ASALE*.

(n.d.). Diccionario de la lengua española. Consulta 16/10/2023, from

<https://dle.rae.es/sucesivo>

tracto | *Definición* | *Diccionario de la lengua española* | *RAE - ASALE*. (n.d.).

Diccionario de la lengua española. Consulta 16/10/2023, from <https://dle.rae.es/tracto>