

# **XXII CNDR**

Congreso Nacional de Derecho Registral

San Luis, 31 de octubre al 2 de noviembre de 2023.

COMISIÓN N° 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 Ángeles Frontini.**

Subcoordinadora: **Paula Alfonso.**

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 17.801**

Por **Lucas Espósito y Rodolfo Vizcarra**

## **MODIFICACION DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 17.801**

### **PONENCIAS:**

- I. Apoyamos la modificación del segundo párrafo del art. 24 de la Ley 17.801, impulsada por el Proyecto de Ley actualmente con estado parlamentario en la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, expediente 2113-D-2013 por el cual se busca otorgar facultades a las jurisdicciones locales de establecer plazos más amplios de vigencia de las certificaciones, también para los escribanos o funcionarios que tengan domicilio legal en la ciudad asiento del Registro.
  
- II. Sin perjuicio del apoyo dado al Proyecto expediente 2113-D-2013, y como propuesta de máxima, debe impulsarse la unificación a nivel nacional de los plazos de vigencia para las certificaciones, cuando el consenso y los avances tecnológicos en todas las jurisdicciones federales lo permitan.-

### **FUNDAMENTACIÓN DE PONENCIAS:**

#### **EL PROYECTO DE LEY**

El proyecto de ley citado, fue presentado en mayo del corriente año y se encuentra a la espera de ser tratado por el cuerpo legislativo de la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, para su aprobación.

El artículo proyectado contempla la siguiente redacción:

Artículo 1º - Sustituyese el artículo 24 de la ley 17801 por el siguiente:

*Artículo 24.- El plazo de validez de la certificación, que comenzará a constarse 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 fuera del ámbito de la provincia 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 que funcionarios podrán requerirlas. 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, o con domicilio legal en la Ciudad asiento del Registro.<sup>1</sup>*

#### LAS RAZONES DE LA NORMA PROYECTADA:

El actual proyecto de ley, encuentra su antecedente inmediato en el expediente 0102-D-2013 a raíz de la propuesta elaborada en su oportunidad por la Comisión de Legislación y Jurisprudencia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que ya avizoraba la necesidad de ampliar los plazos para los notarios con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, pero que por cuestiones coyunturales perdió el estado parlamentario.

De concretarse la aprobación del presente proyecto cada jurisdicción local quedaría habilitada a ajustar los plazos de las certificaciones registrales no solo en relación a las jurisdicciones del interior sino también a la correspondiente a la ciudad asiento del Registro, siempre que las circunstancias lo aconsejen.

Las circunstancias ya lo aconsejan. Los presupuestos tenidos en cuenta por el legislador a la hora de determinar los plazos de vigencia de las certificaciones registrales en el artículo 24 de la ley 17801 han mutado drásticamente en los 54 años transcurridos desde su sanción en 1968.

El criterio orientador que se tuvo en cuenta al momento de legislar la Ley 17.801, respecto de la distinción de plazos, fue la menor o mayor distancia entre el domicilio legal del escribano o funcionario público con el asiento del registro, lo que respondía a un estado de infraestructura y tecnología de hace más de 50 años, pero no actual.

Los fundamentos esgrimidos otrora por la Comisión de Legislación y Jurisprudencia citada, no solo que subsisten sino que se han incrementado los motivos

---

<sup>1</sup> El resaltado es nuestro.

por los cuales se hace imperiosa la modificación del artículo 24 de la Ley 17.801, que detallamos a continuación:

## MAYORES TRAMITES PRE-ESCRITURARIOS

La concreta determinación de los plazos de validez de las certificaciones, tomó como presupuesto las diligencias pre-escriturarias existentes a la época de su sanción, las que resultaban ser mucho menores a las actuales.

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 constitución de cédulas o estados catastrales previos (por ejemplo Ley 10.707 de la Provincia de Buenos Aires, y ley 3999 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 2011, aun no plenamente operativa).

Asimismo, se han implementado mayores trámites fiscales o tributarios a fin de asegurar la correcta percepción de impuestos o tasas provinciales o municipales, requiriéndose en muchos casos la previa inexistencia de deudas impositivas o tasas municipales para obtener el completo y correcto despacho de los 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 con el art. 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Estas nuevas exigencias pre-escriturarias, inexistentes al momento del dictado de la Ley Registral, hacen necesario adecuar los términos del plazo de reserva de retro prioridad de los actos para los escribanos o funcionarios que tengan domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, ya que el plazo de los certificados para dichos escribanos es de 15 días corridos contados desde su solicitud, plazo muy breve a la luz de la mayor cantidad de trámites que se han ido incorporando a través del tiempo.

## MEDIDAS DE FUERZA Y PANDEMIA

Por otro lado, el hecho de la pandemia hizo aún más evidente la necesidad imperiosa de ampliar los plazos de validez de los certificados para los notarios con asiento en la sede del registro, como lo son también por ejemplo las medidas de fuerza llevadas adelante por los trabajadores del registro, cuando ocurren. Estos hechos, que resintieron la capacidad operativa del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, y que pueden estar presentes nuevamente en un futuro inmediato, hacen necesario modificar la legislación, teniendo en consideración los hechos ocurridos, para evitar nuevos perjuicios.

Dicho Registro, asimismo se ha visto afectado por largas jornadas ininterrumpidas de medidas de fuerza gremial, como seguramente lo han sufrido otras jurisdicciones, lo que hizo necesario arbitrar excepcionales plazos para su suplir la imposibilidad de cumplimiento en término por parte del Estado, con su obligación legal de expedir en término los certificados registrales.

Asimismo, en la época más difícil de la pandemia, las áreas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires estuvieron diezmadas de personal por la situación sanitaria, poniendo en jaque el sistema de plazos establecidos por la Ley 17.801, para todos los notarios de la provincia de Buenos Aires, pero principalmente para los notarios de la Ciudad de La Plata.

Debe tenerse presente que los efectos de estas contingencias pudieron ser satisfactoriamente morigerados mediante la modificación de plazos de vigencia de certificaciones en el interior de cada jurisdicción. Pero tal medida se encuentra restringida por el artículo 24 de la ley 17.801, sólo a tales jurisdicciones del interior, y vedada a la jurisdicción asiento del registro.

#### ADVENIMIENTO DEL DOCUMENTO ELECTRONICO Y FIRMA DIGITAL

Las circunstancias y los presupuestos ya han variado con el avance de la tecnología en muchas provincias argentinas. La distinción de plazos respecto de la menor o mayor distancia, deviene actualmente innecesaria, dado que la demora generada por la distancia entre el asiento del funcionario que autorizará el acto y la sede del registro fue

superada por los medios de comunicación actuales, y en especial por el avance del documento electrónico y la firma digital.

Este avance ya se cristalizó con la solicitud y expedición vía web de los certificados registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, como en otros registros de distintas jurisdicciones.

La solicitud de un certificado de un Notario de Bahía Blanca que tenía que recorrer 627 kilómetros en ómnibus o automóvil hacia la Ciudad de La Plata, para ingresar en soporte papel y volver a recorrer la misma distancia tras su expedición para autorizar el acto escriturario en el asiento notarial, hoy no existe más. En la actualidad, tanto el escribano de Bahía Blanca como el escribano de La Plata no tendrán más que acudir al sitio web del Registro de la Propiedad Inmueble para solicitar, y luego, descargar su certificado, desde el escritorio de sus notarías.

#### MARGEN DE TIEMPO PARA AUTORIZAR UN ACTO

El breve plazo de vigencia de los certificados registrales para los funcionarios con domicilio en la ciudad sede del registro suele generar dificultades tanto para los notarios como para los usuarios, puesto que coinciden con el plazo de expedición de los certificados de “trámite simple” que son de 15 días, no dejando margen para la correcta organización del acto escriturario.

En términos generales, el período margen para la autorización del acto notarial, que va desde el efectivo despacho del certificado hasta su vencimiento (15 días), suele rondar los cinco días corridos en la Provincia de Buenos Aires. La situación se agrava si dentro de esos cinco días contamos con días inhábiles (fin de semana, feriados) o si resulta necesario reingresar algún certificado, por la causa que sea.

O sea, en tiempos normales se cuenta con un plazo muy breve de entre 4 o 5 días para la organización y la efectiva autorización del acto escriturario. Como se mencionó, durante la pandemia o cuando ocurren medidas de fuerza, ese lapso de tiempo se reduce a 1 o 2 días de margen, ya que la capacidad operativa de las Áreas del Registro se resienten, dificultando notoriamente tanto la tarea de los registradores como de los

notarios, en desmedro de los usuarios, ya que es altamente complejo organizar el acto escriturario en tan poco tiempo.

#### CONCLUSIONES (Ponencia I)

Por lo expuesto, y a los fines de solucionar este problema, se hace necesario contemplar los nuevos inconvenientes generados por los mayores trámites administrativos que se han ido sumando en cada jurisdicción, inexistentes al momento del dictado de la Ley 17.801, como así también los hechos ocurridos, sean medidas de fuerza gremiales o pandemia, y el advenimiento de la tecnología, para armonizar los plazos registrales, y así adecuar los mismos a los nuevos tiempos y exigencias legales.

Si perjuicio de las causales antes esgrimidas, 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 escribanos y funcionarios públicos del resto de la misma provincia o territorio. Esta desigualdad lesiona el principio constitucional en virtud del cual todos los ciudadanos del mismo Estado Provincial, en igualdad de condiciones deben ser tratados por la ley sin diferenciación.

En consecuencia, proponemos ampliar las facultades a las jurisdicciones locales de establecer plazos más amplios de validez de los certificados, cuando las circunstancias locales lo aconsejen, pero no solo para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior o territorio como establece el actual art. 24 de la Ley 17.801, sino también para los que tengan domicilio legal en la ciudad sede del registro.

La Seguridad Jurídica, producto de la Función Notarial, debe contribuir a la paz social brindando previsibilidad, y ésta se logra prestando un mejor servicio, desarrollando la actividad sin premuras ni angustias, pudiendo organizar y coordinar el acto escriturario con la debida antelación y seguridad.

Por los argumentos vertidos, y proporcionados a la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, para lograr la modificación del segundo párrafo del art. 24 de la Ley

17.801, otorgando facultades a las jurisdicciones locales de establecer plazos más amplios de validez de los certificados, también para los escribanos o funcionarios que tengan domicilio legal en la ciudad sede del registro, es que apoyamos y propugnamos fervientemente la citada reforma.

Asimismo solicitamos el apoyo de todos los Colegios de Escribanos y Registros de la Propiedad de todo el país para lograr la tan necesaria modificación, lo que permitirá a cada jurisdicción local contar con la facultad para solicitar la ampliación de plazo mencionado, si así lo estiman correspondiente.

#### PROPUESTA DE UNIFICACION DE PLAZOS A NIVEL NACIONAL (Ponencia II)

Con respecto a la segunda propuesta también bregamos, en un futuro no muy lejano, la posibilidad de unificar los plazos para las certificaciones. Es imperioso para esto consensuar entre todas las jurisdicciones, y cuando el estado de implementación tecnológica lo permita, ir hacia un plazo único para los certificados, que podrá ser de 25 o 30 días para todos los escribanos del país.

Esto redundará en mayor eficiencia en la tarea no sólo de los escribanos, sino también de los registradores de todas las provincias, ya que a los plazos de 45 días, 180 días establecidos en la Ley Nacional, se podrá contar con un plazo único de las certificaciones que traerá aparejado achicar el margen de error en la contabilización de los plazos, ya que los registradores podrán prescindir tener en cuenta el partido de cada escribano a los fines de calcular los mismos, por ejemplo para desplazar una medida cautelar, o saber si un título ingresó con prioridad directa o indirecta.

Por ello proponemos la unificación de los plazos de vigencia de los certificados a nivel nacional cuando las circunstancias y los avances tecnológicos en todas las provincias de la República lo permitan.

**La Plata 21 Septiembre 2023.-**