

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Provincia de SAN LUIS

Coordinadora: Elba María de los Angeles Frontini

Subcoordinadora: Paula Alfonso

Secretaria: Joaquina Córdoba Gandini

Relatores: Pedro Facundo Saenz y Laura Inés Vázquez

CONCLUSIONES

COMISIÓN IV

LA EFICACIA JURÍDICA REGISTRAL INMOBILIARIA ARGENTINA LUEGO DE 55 AÑOS DE APLICACIÓN DE SUS PRINCIPIOS– LEY 17.801

SUBTEMAS

- 1. PPIO DE PUBLICIDAD: Formas de acceso al Registro . Exhibicion directa –Certificados: Plazo de Validez. Momento de comienzo del plazo . Actaos para los se solicitan . Utilizacion en escrituras simultaneas**
- 2. PPIO DE LEGALIDAD . Art 8 Validez de la calificación realizada por el autor del documento.**
- 3. PPIO DE INSCRIPCION – Analisis de la calificación de documentos nulos absolutos.**
- 4. TRACTO SUCESIVO- Modalidad Tracto abreviado generalización de la aplicacion a los actos de características similares a las enunciadas en el art 16.**
- 5. SISTEMA RECURSIVO REGISTRAL- Posibles modificaciones**

6. Recepción de la aplicación de las nuevas tecnologías en el procedimiento registral.

COMISIÓN REDACTORA

Esc. Elba María de los Ángeles Frontini

Dra. Paula Alfonso

Esc. Joaquina Córdoba Gandini

Esc. Pedro Facundo Saenz

Esc. Laura Inés Vázquez

Esc. Sofía Teresa Scotti

Esc. Diego Maximiliano Martí

Esc. Laura Chiappinotto

Esc. Federico Jorge Panero

Dra. María Milagros Solari

Dra. Karina Alejandra Morzilli

Esc. Martín Leandro Russo

En el marco de un debate ordenado y fluido, con un gran intercambio de ideas absolutamente enriquecedor, la Comisión número IV realizó el análisis sobre los temas traídos a propuesta de los ponentes.

Se presentaron un total de diecisiete trabajos de temas variados, conforme las pautas establecidas. Fueron expuestos en su totalidad, de manera presencial y virtual (por la plataforma zoom), durante el primer día de trabajo de la comisión.

Hemos podido disfrutar y conocer diversas miradas, gracias a la presencia de ponentes de diferentes provincias e instituciones variadas, tanto registrales, catastrales como notariales.

Luego de un hermoso y nutrido debate se pudo arribar a las siguientes conclusiones:

CONCLUSIONES GENERALES

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 tenido un funcionamiento casi perfecto y permitido el desarrollo del derecho registral y de los registros provinciales en un marco de seguridad jurídica. Es la ley fundante del sistema registral inmobiliario, ha sido el marco sobre el cual se han organizado la registración y publicidad inmobiliaria en nuestro país. Luego de 55 años de exitosa vigencia debemos estudiar si es necesario introducir algunas mejoras siempre respetando su estructura organizativa y en cuanto a su contenido, debiera limitarse a agregar aquellos aspectos que no pudieron ser tenidos en cuenta al momento de su sanción (la estructura de los nuevos derechos reales, nuevas tecnologías) y clarificar en su redacción aquellos artículos que la doctrina y jurisprudencia han resuelto de una manera uniforme.

CONCLUSIONES POR TEMA

CALIFICACIÓN

- ____ La calificación registral es el medio a través del cual, se hace efectiva la aplicación del principio de legalidad. Al calificar, el registrador debe encuadrar su función, además de lo establecido en el artículo 8° de la Ley 17.801, en otras normativas, nacionales y provinciales, que enmarcan las formas extrínsecas de los documentos que se otorgan desde las distintas órbitas (administrativa, judicial o notarial) y que pueden tener ingreso a la repartición.-
- ____ De una interpretación armónica de la ley registral nacional en su conjunto cabe concluir que el registrador, en ejercicio de la función calificadora, puede ir más allá del aspecto formal extrínseco del documento.

- Partiendo de la premisa que impone la ley al registrador, esto es, el cumplimiento de la inexcusable función de control de legalidad y calificación de los documentos que ingresan al registro, entendemos que la misma debe limitarse al análisis y evaluación de los elementos contenidos en dicho documento y los asientos registrales, no pudiendo introducir el conocimiento que hubiera obtenido extrarregistralmente sobre la verdadera situación de los derechos cuya inscripción se solicita.-
- El análisis de los elementos y presupuestos del acto jurídico es competencia del notario o funcionario autorizante del instrumento que lo contiene.
- La calificación debe ser integral y motivada; no debieran realizarse nuevas observaciones no efectuadas en primer término.
- Se recomienda agregar al artículo 8 de la Ley 17.801, el siguiente párrafo: *“La calificación registral no podrá recaer sobre aspectos con relación a los cuales el escribano o funcionario público autorizante del documento se hubiere expedido de manera expresa y fundada”* (cita del artículo 2159 del proyecto de 1998).
- Ante el rechazo de un documento en los casos previstos en el art 9 inc. a) de la ley 17801, con los efectos del art 18 inc a) se recomienda admitir la posibilidad de prorrogar su Reserva de Prioridad, logrando de esta manera la aplicación de la “forma y tiempo de duración de la Inscripción Provisoria”, tal como lo prevee el artículo.

CALIFICACION - TASAS REGISTRALES

- Se observan disímiles interpretaciones en relación a la calificación de la tasa registral.

- Se recomienda que las normativas tributarias provinciales contemplen que en los supuestos de mora de la administración, por incumplimiento de los plazos establecidos para expedición de los documentos, su reingreso no origine costo adicional alguno para el administrado. No puede ser la causa para una doble imposición o triple imposición de la tasa al usuario.
- La tasa no debe cobrarse nuevamente cuando las observaciones devienen de errores registrales.

PLAZO DE CERTIFICADOS

- A 55 años de vigencia de la Ley 17.801 y de su eficiente aplicación, junto con los avances tecnológicos y el acortamiento de las distancias que logra la emisión de certificados e informes por vía digital, resulta conveniente propiciar y apoyar la modificación del artículo 24 de la ley 17.801, especialmente respetando las facultades reglamentarias de cada jurisdicción, eliminando la restricción hoy vigente respecto a las ciudades asientos del Registro.
- Se recomienda asimismo la unificación de los plazos de vigencia a nivel nacional, cuando así lo estimen conveniente las provincias en forma conjunta.

TRACTO ABREVIADO

- A los efectos del cumplimiento del tracto sucesivo abreviado debe primar el cumplimiento del tracto sustancial por sobre el tracto formal, siempre que se encuentren debidamente reflejados en el documento todos los antecedentes desde el último titular registral, a los fines de la legitimación para la disposición del derecho real.

- Los casos que enumera el artículo 16 de la Ley 17.801 son enunciativos y no taxativos.
- Se propone reformar el artículo 16 de la Ley 17.801 de la siguiente manera: “El tracto abreviado se aplicará en todos los supuestos en que las normas sustanciales confieran facultades dispositivas a titulares de derechos reales, y siempre que el documento que se pretende inscribir se baste a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho”.

ANOTACIONES PERSONALES

- Es aconsejable la creación de un centro o red nacional de anotaciones personales que reúna la información proveniente de todos los registros de anotaciones personales del país.
- La creación de esta base de datos nacional deberá conformarse a través del consenso de las distintas jurisdicciones del país, tomando en cuenta sus posibilidades y recursos humanos y tecnológicos. En tal contexto, se considera viable la creación de tal red y su conformación mediante la paulatina incorporación de las diversas jurisdicciones.

RECURSOS REGISTRALES

a) Procedimiento especial al solo efecto doctrinario

Se hace necesaria la implementación de un procedimiento especial, originado en el trámite de inscripción de un documento observado, pero escindible de él, resultaría ventajosa en tanto mejoraría aun más un sistema que es ejemplar, y que ha demostrado cumplir con el objetivo último de fortalecer la seguridad jurídica.

El objeto del procedimiento especial no será la inscripción del instrumento observado, sino la calificación en sí misma, buscando sentar criterios registrales. Evitando así dispendio de tiempo, sobre todo en detrimento del particular que requiere dicha inscripción en tiempo y forma para finalizar su trámite y obtener la oponibilidad a terceros, este procedimiento será al sólo efecto doctrinario.

Se ratifica lo expresado en el III Foro Internacional de Derecho Registral, CABA 19 y 20 de Abril de 2012: “Debe analizarse la posibilidad de establecer un recurso “al solo efecto doctrinario”, a fin de obtener certeza y previsibilidad en las decisiones de los registros para lograr igualdad en el tratamiento de casos similares”.

Despacho I: Incorporar a la Ley 17.801 el procedimiento especial al sólo efecto doctrinario. (Colegio de Escribanos provincia de Córdoba, Colegio de Escribanos de la Provincia de Neuquén, Colegio de Escribanos de la provincia de San Luis, Federación Argentina de Agrimensura, Colegio de Escribanos de Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Universidad Notarial Argentina)

Despacho II: Se estima que la recepción e implementación de éste procedimiento especial debe ser realizado por las normativas provinciales. (Colegio Notarial de Mendoza, Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires y Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Primera, Tercera y Cuarta Circunscripción Judicial).

b) Vía recursiva para documentos de origen judicial.

En concordancia con conclusiones ya vertidas en congresos anteriores, ante una observación efectuada por el registrador respecto de un documento de origen judicial, se recomienda la previsión de un procedimiento especial de revisión en la Ley Nacional 17.801.

La vía recursiva en la calificación del documento judicial debe estar expresamente prevista en la normativa nacional, a estos efectos si las observaciones hubieren sido formuladas con relación a un documento de origen judicial, la reiteración de la rogación por parte del órgano jurisdiccional sea resuelta por el director del registro. Si el director del registro confirmara la observación, se sugiere que las actuaciones sean elevadas al tribunal con

competencia registral de la demarcación para que resuelva la cuestión en el plazo indicado por la normativa local.

MATRICULACIÓN DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Se considera que el artículo 10 de la Ley 17.801 no establece una prohibición respecto de la matriculación de los bienes del dominio público, sino sólo una dispensa.

Cada provincia, el Estado Nacional y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrían regular el procedimiento para la matriculación de los mismos, si resultara necesario a algún efecto o fin, teniendo en cuenta la falta de información existente con relación a éste tipo de bienes, sin desconocer la naturaleza preeminente del registro de la propiedad inmobiliaria y su fin primigenio.-

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y LAS POLÍTICAS DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (CTI)

Como consecuencia del proceso de digitalización no es necesario modificar la ley nacional 17.801 en cuanto a los documentos auténticos registrables.

Tanto la Ley Nacional como los principios registrales tradicionales y aquellos que se agreguen en consecuencia de la digitalización, deberán ser permanentemente revisados para cumplir con el principio de inscripción que genera todos los demás y que es en definitiva, más que un principio, el fin último del procedimiento de registración.

Se considera que la Ley 17.801 ha regulado de manera eficaz y eficiente las diversas situaciones planteadas, no siendo necesaria la modificación en ocasión de políticas de ciencia, tecnología e innovación.

En cuanto a los instrumentos públicos notariales registrables se reiteran las conclusiones del XXI Congreso Nacional de Derecho Registral sobre Testimonios Digitales, en cuanto, a que conforme el artículo 308 del CCyCN se admite la expedición del testimonio digital, al igual que en los folios soporte papel, delegando en la reglamentación local su forma y modo de expedición.

Una interpretación integrativa de los artículos 2, 288, 289, 296, 301 y 308 del CCyCN admite el documento electrónico como soporte documental.

A estos documentos debe aplicársele los principios de no discriminación y equivalencia documental respecto de los documentos en soporte papel.