



*Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

## **XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Santiago del Estero y Corrientes del 2 al 4 de agosto, y Neuquén del 31 de agosto al 2 de septiembre de 1978

DESPACHO N° 6

TEMA:

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PLANTEADA POR LA LEY NACIONAL 21.581

VISTO:

El texto de la ley 21.581, especialmente en cuanto al precepto que tiene vinculación con el temario propuesto para la presente Reunión (artículo 21); y

CONSIDERANDO:

Que las propuestas formuladas y el debate suscitado sobre el tema se encuentran centrados sobre el aspecto instrumental de los negocios y actos transmisivos y constitutivos de derechos reales sobre inmuebles y su incidencia en la registración de los mismos, debiendo su análisis estar presidido por la presencia de los principios generales de derecho inmobiliario consagrados por el Código Civil en relación con las formas instrumentales que se deben observar para generar lo que se ha denominado “título suficiente”.

Que como primer resultado de la consideración del tema, aparece evidente que la ley citada no altera los presupuestos establecidos en el Código Civil sobre las formas requeridas para los actos transmisivos o constitutivos de derechos reales sobre inmuebles.

Que el procedimiento establecido por la ley 21.581, tanto en lo referente a la rogación de la inscripción registral como a los funcionarios que han de llevarla a cabo, resulta poco comprensible y dificulta la correcta aplicación de las normas que rigen las formalidades de tales actos, siendo también evidente su falta de congruencia con el artículo 12 de la misma ley.

Que, además, teniendo presente lo previsto en el art. 3° “in fine” de la ley nacional 17.801, es menester señalar que no reviste carácter de título suficiente una



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

simple comunicación u oficio del Organismo provincial competente, para asignar derecho real de dominio a un particular en relación a los inmuebles a que se refiere dicho régimen legal.

Que en función de los razonamientos precedentes, es conveniente dirigirse a las autoridades provinciales donde se instrumenten los medios destinados a cumplimentar las formas finales de tales adjudicaciones, para que recuerden la compatibilidad y congruencia que tales procedimientos deben a las normas de fondo existentes en cuanto a la constitución de los derechos reales, como en relación a su publicidad; resultando oportuno destacar, a modo de ejemplo, lo establecido por la ley 3411 sancionada por la provincia de Corrientes.

Por ello,

LA XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,  
DECLARA Y RECOMIENDA

Que tal como se presenta el texto del artículo 21 y concordantes de la ley 21.581, el mismo no altera las bases y principios contenidos en el Código Civil en los distintos capítulos que se destinan al tema, sobre las formas que deben llenarse para llevar a cabo los actos y negocios jurídicos transmisivos o constitutivos de derechos reales sobre inmuebles.

Que, en consecuencia, no resultan registrables dichos cambios por el procedimiento dificultosamente articulado en el aludido precepto, toda vez que la referencia a la inscripción como a los funcionarios que han de llevarla a cabo, oscurece la comprensión de la previa etapa transmisiva en sus aspectos formales legislados por el Código Civil.

Que en tal virtud, dentro del ámbito registral, corresponde observar los documentos que no se ajusten en cuanto a sus formas a los lineamientos previstos por las normas de fondo en la materia tales como los artículos 997, 1184 y concordantes del Código Civil en relación a la constitución de derechos reales sobre inmuebles.

Que a efectos de armonizar debidamente el procedimiento establecido por la ley 21.581 con las prescripciones del Código Civil, es recomendable que las leyes locales que se dicten adhiriendo al sistema que dicho estatuto legal establece, contengan preceptos similares a los previstos por la ley 3411, sancionada por la provincia de Corrientes el 22 de febrero de 1978.