



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXXVI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Resistencia, 28 de septiembre al 1 de octubre de 1999

TEMAS II Y III

PROYECTO DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL ENVIADO AL CONGRESO POR EL MINISTRO DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

- A) LOS FUNDAMENTOS DE LA REFORMA EN LOS REGISTROS DE BIENES.
- B) LAS NORMAS GENERALES DE PUBLICIDAD REGISTRAL. EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS.
- C) LAS NORMAS REGISTRALES INMOBILIARIAS: MODIFICACIONES, SUPRESIONES E INCORPORACIONES. EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS.

VISTO:

El proyecto del Código Civil que motiva este tema.

CONSIDERANDO QUE:

El mismo contempla en el título XIII del Libro V (de los Derechos Reales) la regulación de la publicidad registral, sin perjuicio del “Registro Público de Actividades Especiales” previsto en el Libro II (de los Hechos y Actos Jurídicos).

Los fundamentos del Proyecto en esta materia, expuestos en los puntos N° 280 (párrafos séptimo y octavo) y N° 292 de las publicaciones que circulan, parecen insuficientes para ilustrar sobre los motivos que llevaron a los autores a descartar prácticamente las normas de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria N° 17.801 (que será abrogada conforme está previsto en el artículo 12 de la llamada “legislación complementaria”).

Si bien se expresa en los citados fundamentos que “no debe dilatarse más la incorporación de un ordenamiento básico de la publicidad registral del Código Civil”, debe advertirse que ese ordenamiento básico ya se encuentra en la Ley N° 17.801 y que hubiera bastado con incorporar normas sobre las relaciones materiales derivadas de la publicidad registral, sin descartarla, y también sin dejar de advertir que si se intenta que ese régimen se extienda a los muebles, a poco que se analice se notará



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

que quedará limitado a los inmuebles puesto que los automotores, buques y aeronaves continuarán regulados por los regímenes específicos hoy vigentes.

De tal manera, por la escasez apuntada en la fundamentación y por la renuncia expresa de los autores a incluir un sistema de notas como el de Vélez Sarsfield, de manifiesta utilidad didáctica para interpretar más acabadamente el pensamiento del legislador, no se alcanzan a ver razones que justifiquen trasladar al cuerpo codificado un articulado semejante al de la Ley N° 17.801, y haciéndolo no siempre con acierto. En efecto, las normas proyectadas no aportan más claridad respecto del actual régimen de publicidad, oponibilidad y demás previsiones de dicha Ley. Muy por el contrario, lo proyectado dificulta la interpretación y aplicación de las normas, con el agravante de que la inclusión en el Código Civil de aquellas de naturaleza procedimental hará más complejo el trámite de una eventual reforma futura que procure superar dichas dificultades.

Así como la Ley 17.801 es el producto de la encomiable tarea intelectual y de la experiencia práctica, en esta materia, de los doctores: Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo, enriquecida por los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble en las Reuniones realizadas en Tucumán y Santa Fe en 1965 y 1966. La presente Reunión Nacional se considera calificada para emitir las opiniones que se vierten aquí y se siente en la obligación de hacerlas llegar al Honorable Congreso de la Nación.

Por todo ello

LA XXXVI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE

RESUELVE

1º- Hacer suyas en general las conclusiones del aporte “Algunas reflexiones críticas sobre la Publicidad Registral, particularmente la Inmobiliaria, en el Proyecto del Código Civil”, elaborado por el doctor Felipe Pedro Villaro, minuciosamente analizado en el transcurso de las deliberaciones y que como “Anexo”, se considera parte integrante del presente despacho, sin perjuicio de las aclaraciones, ampliaciones y rectificaciones que a continuación se detallan:



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

a.- No es aconsejable incluir en el Código Civil los aspectos referidos al procedimiento registral sino sólo los principios generales de la Publicidad Registral.

b.- Del análisis del artículo 2177 surgen dos posiciones claramente diferenciadas:

I.- Una de carácter crítico hacia el texto propuesto, fundada en las consideraciones expuestas en el punto 14 del trabajo antes mencionado.

II.- La otra, en cambio, participa de la orientación del artículo comentado. La necesidad de individualizar tanto a “los distintos escribanos o funcionarios intervinientes” como a los diferentes “actos a instrumentar” en forma simultánea, se compadece con la esencia del instituto de la reserva de prioridad.

Si la misma ha sido concebida para la protección de la buena fe negocial, parece totalmente adecuado que la solicitud de certificación anuncie apropiadamente a los terceros respecto de la multiplicidad de escribanos o funcionarios que habrán de intervenir como asimismo sobre la diferente naturaleza de los actos a instrumentarse simultáneamente.

Si bien la doctrina nacional utiliza indistintamente las expresiones “bloqueo” o “cierre registral” para caracterizar el efecto que produce la expedición de un certificado con reserva de prioridad, las mismas tienen una finalidad exclusivamente didáctica, esto es, encaminada a hacer gráfico el desenvolvimiento de la figura.

La realidad indica, por el contrario, que expedida una de tales certificaciones, el Registro no se cierra sino que, por el contrario continúa efectuando distintas tomas de razón –medidas cautelares, nuevas certificaciones, etc.– con la advertencia en cada caso de las circunstancias que las condicionan.

De allí entonces, la importancia que reviste para ese tercero que ha obtenido un emplazamiento condicional, conocer la exacta dimensión de la prioridad reservada tanto en lo que hace a los escribanos o funcionarios como a la naturaleza de los actos para los que será utilizada.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Lo contrario implica convertir a la reserva de prioridad en una suerte de “cheque en blanco” con consecuencias disvaliosas tanto para los terceros interesados como para la transparencia del tráfico.

c.- No es conveniente reemplazar el concepto de “interés legítimo” por el de simple interés como resulta del artículo 2.170 del Proyecto, como condición para acceder a la publicidad de los asientos.

d.- Es necesario establecer plazos de vigencia para las certificaciones en forma diferenciada para actos judiciales y administrativos.

e.- Es necesario establecer normas sobre la publicidad registral de la subasta.

f.- En el artículo 2.187 del Proyecto, carece de sentido agregar datos que establezcan “las leyes locales”, respecto de la individualización de las personas a inhibir.

2°.- En lo que respecta al Título II del Libro III del Proyecto, relativo al régimen patrimonial del matrimonio, destacar la insuficiencia de las normas que se consagran en materia de publicidad registral con efectos patrimoniales de previsible repercusión negativa en el tráfico negocial.

3°.- Encomendar a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que, en representación de esta Reunión Nacional de Directores eleve las presentes conclusiones y su Anexo a conocimiento y consideración del Honorable Congreso de la Nación, dejando constancia así mismo de la más amplia predisposición de todos y cada uno de sus integrantes para la formulación de los aportes aclaratorios o complementarios que se estimen necesarios.