



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Puerto Iguazú, 8 al 11 de agosto de 2006

TEMA

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DE ORIGEN JUDICIAL

VISTO:

El tema “Calificación de Documentos de Origen Judicial” punto I, y

CONSIDERANDO

La recomendación efectuada en el tema VII de la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en la Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, la cual resulta aplicable al caso debatido teniendo en cuenta que el Proyecto presentado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal cumple los objetivos de dicha recomendación, con la salvedad de las limitaciones que las leyes locales de cada provincia les imponen la que en tal sentido resulta satisfactorio para el caso.

Por ello la

XLIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DECLARA

Artículo 1º.- Recomendar la adopción del Proyecto de Revisión Judicial para aquellos casos de existencia de “Conflicto de Calificación Registral de Documentos Judiciales”, presentado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, y que como anexo se considera parte integrante de la presente, con la salvedad de las limitaciones que las leyes provinciales les imponen.

ANEXO:

FUNDAMENTOS



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

La calificación registral de los documentos judiciales es una premisa de la labor de calificación registral, pues no media ni en el derecho positivo, ni en el derecho comparado, una previsión que lo impida, por el contrario existen desde normativas expresas (ejemplo: artículos 18, 98, 99, 101, entre otros de la Ley Hipotecaria Española y los artículos 100, 165, 174 y 207 del reglamento de esa L H “Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil”, Editorial Cívitas, Madrid 1996) hasta sistemas de control de esa calificación registral del documento judicial (ejemplo: artículo 20 Ley 5.771 (año 1968, Provincia de Córdoba).

Instituidos para todo el país los Registros de la Propiedad Inmueble para la oponibilidad y publicidad por la Ley 17.801, quedó en manos de las jurisdicciones locales, como corresponde al Estado Federal “Artículo 38: la organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, serán establecidos por las leyes y reglamentaciones locales”.

Por tal motivo en el orden de la Capital Federal, el Decreto 2080/80 contempló la temática en los artículos 38 al 53 frente a la discrepancia con la calificación registral para los usuarios notarios y particulares. Y para dar intervención al Poder Judicial, hubo de dictarse la Ley 22.231, que de tal suerte se indica en el artículo 53 del mencionado Decreto regulatorio y organizativo toda vez que no es competente al Poder Ejecutivo para asignar esa competencia, reclamada e instituida por la mejor doctrina en cuanto a la instancia final de la revisión de la “calificación registral” de los documentos inscribibles que son presentados para tal fin en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Así quedó articulado el sistema, inclusive antes de dictarse la Ley 17.801, cuando regía para Capital Federal, la Ley 17.417 y el sistema ha sido de mucha utilidad y provecho desde 1967, en el ámbito de la Capital Federal, agotada la vía en el Registro, se habilitó la revisión judicial del pronunciamiento de la Dirección General del Registro mediante un recurso cuyo trámite sin sustanciación, se eleva para la resolución por parte de la Excelentísima Cámara Nacional Civil de Apelaciones, según lo establece el artículo 53 del Decreto 2080/80 y la Ley 22.231.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Sin embargo no ha sido posible resolver por esa vía –atento la falta de previsión expresa– el conflicto entre la calificación registral y la insistencia del juzgado emisor del documento calificado. Este es precisamente el complemento que se propone, en la misma Ley que contiene “revisión judicial” de la calificación.

Es evidente que el caso de la “calificación registral” de los documentos judiciales no es la misma especie que los documentos notariales, y por ello, si bien los particulares interesados en su inscripción se encuentran legitimados para articular las vías señaladas es habitual que sustituyan esa postura por un oficio reiteratorio y/o intimante a inscribir el documento observado el cual es impulsado desde el juzgado interviniente o emisor del documento observado.

Que en tales supuestos si la insistencia no se ajustare a derecho se producen asientos carentes de la legalidad y juridicidad necesaria por lo cual es conveniente que en esos casos se instituya una vía de revisión judicial de la discrepancia planteada, tal como lo viene aconsejando el derecho comparado más moderno, quedando esa revisión en manos de quien como la Cámara Nacional Civil de Apelaciones por la especialidad, y tradicional competencia en la materia, tiene dictado ya jurisprudencia de singular valor sobre diferentes temas de esta naturaleza, a la vez que se convierte en Superior natural de los juzgados de grado de donde emanan esas resoluciones con las que media discrepancia jurídica.

Resulta dentro de una simple sistemática legislativa, sumar esta revisión como una modalidad más del principio de legalidad se agrega como una especie particular dentro de la revisión de la calificación registral que contempla la Ley 22.231 de modo que siga siendo esa norma legal la que contempla todo caso de revisión por un Superior y con un pronunciamiento de naturaleza judicial, atento la trascendencia en relación a la certeza y estabilidad de los derechos que ellas poseen.

Con esta vía se contempla la solución a los conflictos de calificación que se han originado y que a lo largo de las décadas que lleva en aplicación el sistema de la Ley 17.801, para la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, no han podido ser resueltos con una jurisprudencia unívoca y satisfactoria emanada de la jurisdicción en instancia revisora de la “insistencia judicial” a pesar de la “observación” fundada en derecho que se hubiere formulado al documento judicial.

La modalidad prevista en esta reforma legal, mantiene el criterio de adoptar un sistema expeditivo y sin sustanciación que en un breve lapso, consecuente con las



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

necesidades del tráfico inmobiliario, resuelve con carácter imperativo para el Registro de la Propiedad Inmueble y para el Juzgado y autos de donde proviene la manda judicial, el conflicto de calificación existente.

Finalmente también se encamina la solución dentro de los lineamientos que tiene señalado y reclama la doctrina especializada (Scotti, Edgardo O.) “Derecho Inmobiliario Registral” Modalidades y efectos de las observaciones registrales. Ed. Universidad 1980 Bs. As.: Kemelmajer de Carlucci, Aída R.” Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales” Edic. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1996, Scotti, Edgardo O. “Calificación registral de documentos judiciales. Situaciones conflictivas entre juez y registrador”, Rev. Fides, Bs. As. T. 5. 1975, pág. 297).

POR ELLO

**“EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA,
REUNIDOS EN CONGRESO, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:**

ARTICULO 1. – Incorpórase como tercer párrafo del artículo 2º de la Ley 22.231 el siguiente: “Sin perjuicio de ello, si se tratare de documentos inscribibles de origen judicial y, frente a la observación del Registro, el Juzgado o Tribunal de que se trate insistiera en su toma de razón, sin ingresar en el procedimiento recursivo previsto en la Reglamentación, la Dirección General elevará el caso a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, con un informe fundado dentro del plazo de 10 (diez) días a partir del reingreso del documento observado, y la Cámara resolverá la cuestión planteada como se prevé en el párrafo precedente. La resolución de la Cámara Nacional de Apelación se notificará al Juzgado o Tribunal y autos en donde se originó el documento, y al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Este procedimiento se aplicará igualmente a los documentos judiciales rechazados de conformidad con el artículo 9 inciso a) de la Ley 17.801”.

ARTICULO 2. – Incorporase el texto precedente a la Ley 22.231.

ARTICULO 3. – Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.