



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLIV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Potrero de los Funes, 7 al 10 de agosto de 2007

TRATAMIENTO EN MESA REDONDA

PROYECTO DE REFORMA PARA LA SUSTITUCIÓN DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 22.231

CONSIDERANDO

La finalidad del proyecto elaborado en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación a partir de la propuesta elevada por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, el cual atiende la necesidad de prever un procedimiento destinado a resolver el conflicto entre la calificación registral y el mandato judicial de insistencia, cuestión que ha sido motivo de tratamiento en diversas Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, con pronunciamiento expreso en alguna de ellas (X San Carlos de Bariloche 1973, XXXVII La Plata, 2000), y coincidiendo plenamente dicha iniciativa con los precedentes doctrinarios y de Congresos y Jornadas Nacionales, como asimismo con el procedimiento ya adoptado por el Poder Ejecutivo que origina la iniciativa tres Provincias como son San Juan, Entre Ríos y Córdoba,

LA XLIV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DECLARA:

Su complacencia y total apoyo a la iniciativa de reforma de la Ley 22.231 mediante la sustitución del artículo 2, por el que contiene el proyecto elevado por el Ministerio de Justicia de la Nación y Derechos Humanos, destinado a resolver el conflicto entre la calificación registral efectuada en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y los mandatos judiciales de insistencia frente a observaciones formuladas a los documentos de origen judicial.

Se dispone en consecuencia hacer llegar la presente adhesión al Poder Ejecutivo de la Nación desde cuyo ámbito resulta la iniciativa y a los Señores Legisladores Nacionales y a las respectivas Cámaras por los medios establecidos para



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

hacer conocer los pronunciamientos de esta Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble.

ELEVACIÓN PROYECTO DE LEY MODIFICACIÓN LEY 22.231

BUENOS AIRES

AL HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN:

Tengo el agrado de dirigirme a Vuestra Honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley tendiente a sustituir el artículo 2º de la Ley Nº 22.231, con el propósito de incorporar una previsión legal respecto de la calificación registral de los documentos judiciales.

La Ley Nº 17.801, que establece el Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble de todo el país, y es complementaria del Código Civil, dispuso en su artículo 38 que: “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 establecidas por las leyes y reglamentaciones locales”.

En tal sentido, y con carácter local, la Ley Nº 22.231 estableció el procedimiento recursivo contra las decisiones del Director del entonces REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL Y TERRITORIO NACIONAL DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR, por las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro.

Si bien la Ley Nº 22.231 prevé que los interesados puedan recurrir tales actos por ante la CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL ante la denegatoria de la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, no reconoce similar impulso al Registro para acudir a esa Cámara, cuando el documento presentado tiene origen judicial y el tribunal emisor del documento calificado insiste en su registración pese al criterio contrario del organismo registral.

Así, frente a la discrepancia con la calificación registral para los usuarios notarios y particulares, se han previsto en el ámbito de la Capital Federal, los recursos contemplados en los artículos 39 y 42 del Decreto Nº 2080/80 (T.O. 1999) y finalmente la revisión judicial de la misma por la Excelentísima CÁMARA FEDERAL DE APELACIONES



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL, según lo establece el artículo 53 del Decreto Nº 2080/80 (T.O.1999) y la Ley Nº 22.231.

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, quedando esa revisión bajo la competencia de la CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL, en atención a su tradicional competencia en la materia, siendo el órgano previsto para ejercer la revisión judicial establecida por la Ley Nº 22.231, a lo que cabe agregar su especialidad y el dictado de jurisprudencia de singular valor sobre diferentes temas de esta naturaleza.

Esta vía contemplaría 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 Nº 17.801, para la jurisdicción de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES no han podido ser resueltos con una jurisprudencia unívoca y satisfactoria.

Al tratar la temática, el XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en VILLA CARLOS PAZ, Provincia de CÓRDOBA, del 18 al 20 de setiembre de 2006, formuló en lo pertinente las siguientes conclusiones:

- a) En virtud de lo establecido en la Ley Nº 17.801 la calificación de los documentos de origen judicial debe regirse por los mismos principios que le son aplicables a los demás documentos inscribibles.
- b) Frente al servicio público registral el juez reviste el carácter de rogante al igual que el notario, el órgano administrativo y los demás usuarios.
- c) En igual sentido, la X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad celebrada en la Ciudad de BARILOCHE, Provincia de RÍO NEGRO, en el año 1973 estableció que: “No están eximidos de calificación los documentos de origen judicial...”.
- d) Se propone en tal sentido la solución establecida por el Proyecto de Unificación del año 1998 en su artículo 2162 cuando previó “La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa”.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

De igual modo en la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en la Ciudad de LA PLATA, Provincia de BUENOS AIRES, se recomendó la medida propiciada.

La modalidad propuesta establece un sistema expeditivo y sin sustanciación que en un breve lapso, consecuente con las 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.

En el orden metodológico, resulta conveniente incluir la modalidad propuesta dentro del marco de la Ley N° 22.231 a fin de que en una única norma se contemplen las distintas alternativas del procedimiento recursivo ante la CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL.

En tal sentido, se propone la sustitución del artículo 2º de la Ley N° 22.231, manteniendo la redacción de sus TRES (3) párrafos actualmente vigentes, e incorporando un párrafo específico referido a la calificación de los documentos judiciales. Este nuevo párrafo sería el tercero, en la nueva redacción del artículo 2º de la Ley N° 22.231 que se somete a consideración de Vuestra Honorabilidad.

Finalmente, en atención a la provincialización del ex TERRITORIO NACIONAL DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR, dispuesta por la Ley N° 23.775, y las normas dictadas en su consecuencia, se ha previsto la pertinente modificación en el texto del párrafo primero del artículo 2º de la Ley N° 22.231, eliminando la referencia a dicho ex Territorio Nacional, el que quedaría así referido al actual REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL.

Por todas estas razones es que se propone a consideración de Vuestro Honorabilidad el presente proyecto de ley.

Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

XLIV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Potrero de los Funes, 7 al 10 de agosto de 2007

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS
EN CONGRESO.... SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY:



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

ARTICULO 1º.- Sustitúyese el artículo 2º de la Ley N° 22.231 por el siguiente:

“ARTICULO 2º.- Las resoluciones del Director General del REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL mediante las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, serán recurribles ante la CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL. El recurso deberá interponerse dentro de los DIEZ (10) días de notificada la resolución y fundarse en el mismo acto.

Interpuesto el recurso la Dirección General deberá elevarlo al tribunal dentro de los CINCO (5) días y éste lo resolverá sin sustanciación. Hasta tanto se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional.

Sin perjuicio de ello, si se tratara 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 DE LA CAPITAL FEDERAL, con un informe fundado dentro del plazo de DIEZ (10) 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 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 9º inciso a) de la Ley N° 17.801”.

El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará los recursos que podrán interponerse contra las decisiones dictadas por órganos dependientes de la Dirección del Registro y los procedimientos respectivos.

ARTICULO 2º.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.