



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Argentina, 14 y 15 de diciembre de 2020

TEMA 2

1.- DOCUMENTO AUTÉNTICO: FIRMA DIGITAL. CAPACIDAD TECNOLÓGICA DE CADA REGISTRO PARA RECIBIRLO.

2.- OFICIOS LEY N° 22.172: TRATAMIENTO REGISTRAL.

Y VISTO:

Los oficios judiciales librados por Juzgados locales o de extraña jurisdicción que disponen inscripciones o anotaciones desconociendo el marco legal vigente en cuanto a los recaudos que los mismos deben contener e incumpliendo los artículos 288 y 290 inc. b) del CCyC y artículos 3 y 7 de la Ley Convenio 22.172. Que a su vez pretenden ingresar vía web sorteando la Mesa de Entradas en aquellos registros que aún no han habilitado la Mesa de Entradas digital;

Y CONSIDERANDO:

Que la prioridad registral constituye uno de los principios de mayor trascendencia dentro del sistema registral argentino, el cual permite la determinación de preferencias y rangos registrales, admitiendo que las registraciones subsistan o se excluyan, por ser oponibles o incompatibles;

En el sistema registral argentino, la prioridad está establecida por la **fecha y número de presentación** que se le asigna al documento al ingresar al Registro, asentado en el **“Sistema de Ordenamiento de Entrada Diaria”**, adoptado por el artículo 19 de la ley N° 17.801/68, denominado principio de prioridad directa, al cual deben someterse todos y cada uno de los documentos que pretenden emplazamiento registral, sin perjuicio de las excepciones legales o convencionales que la misma ley prevé;



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que los documentos que ingresan al Registro deben cumplir con las previsiones del artículo 3º de la citada ley el que revela un requisito trascendente: “la autenticidad del documento”. Esta exigencia legal es de carácter público y no admite atenuantes ni excepciones, siendo la firma, en los documentos que pretenden emplazamiento registral, un requisito esencial de la autenticidad.

Asimismo, el principio de la autenticidad se encuentra íntimamente relacionado con el control de legalidad a que está sujeto el documento al ingresar al Registro y ser pasible de la calificación por parte del funcionario competente (art. 8 Ley 17.801).

Que los avances tecnológicos han producido el advenimiento de un nuevo tipo de documento: el electrónico; en ese sentido, el artículo 288 del CCCN otorga al documento electrónico firmado digitalmente el mismo valor que la firma ológrafa en el documento papel; es decir, que también reviste el carácter de auténtico.

Ahora bien, la firma que refiere la citada norma, es la digital regulada en la Ley Nº 25.506, que no se corresponde con la firma electrónica, ni con el código de barra, ni la firma ológrafa escaneada; dado que la firma digital puede cotejarse al abrir el documento digital en distintos programas de visualización de PDF, donde el mismo sistema indica la existencia de la firma digital, los datos del certificado, y la constancia que el documento no ha sido alterado.

Como se podrá apreciar, nadie otorga el carácter o declara la existencia de la firma digital, ni se cumple con la inscripción en el texto que indique que contiene firma digital; solo se cumple con el requisito legal de autenticidad en los oficios en ambos formatos: en papel con la firma ológrafa, y el digital con firma digital.

Que en relación a los oficios librados en virtud de la Ley Nº 22.172, el registrador tiene a su merced todos y cada uno de los principios que hemos expresado, que no solo constituyen derechos otorgados por el ordenamiento legal, sino obligaciones que no puede dejar de cumplir, y que además comprenden todas y cada una de las normas insertas dentro del sistema normativo argentino, y en el caso que nos ocupa, en especial la letra clara y terminante del artículo 288 del CCCN. A esto último, debe necesariamente adicionarse la capacidad tecnológica del Registro receptor del documento, que si no tiene la mesa de entradas digital para una correcta recepción, los Tribunales oficiantes deberán cumplir ineludiblemente con lo normado por los artículos 3 y 7 de la ley 22.172, que disponen la autenticación mediante el denominado sello de agua o seco, caso contrario el Organismo registral, no podrá cumplir



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

acabadamente con su función, cual es, brindar seguridad jurídica a los terceros interesados.

Por todo lo expresado,

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

1.- DOCUMENTO AUTÉNTICO: FIRMA DIGITAL. CAPACIDAD TECNOLÓGICA DE CADA REGISTROS PARA RECIBIRLO:

1.a.- Los oficios judiciales librados en soporte digital no se encuentran eximidos de cumplir los recaudos que exigen las normas legales vigentes, en requisitos esenciales como la firma del funcionario y deben respetar los procedimientos habilitados para el ingreso de los mismos sin alterar el principio de prioridad registral.

1.b.- Deberá ser documento auténtico con firma, ológrafa o digital (art. 288 del C.C.C.N.), según corresponda.

1.c.- El objeto de calificación y registración es el documento; no resultando válida la remisión a expedientes, protocolos, documentos, etc., que no se encuentren ingresados en el Registro.

1.d.- Los Registros pueden recibir oficios digitales siempre que cuenten con mesa de entradas digital habilitada que otorgue número de ingreso, conforme al artículo 40 de la ley N° 17.801; caso contrario es de cumplimiento imposible.

2.- LEY N° 22.172:

2.a.- Los oficios de extraña jurisdicción que ingresan al Registro Inmobiliario en formato papel deben cumplir con los requisitos dispuestos en los artículos 3 y 7 del Convenio aprobado por Ley N° 22.172.

2.b.- Los oficios judiciales de otra jurisdicción territorial librados en soporte digital solo serán recibidos por los Registros si se encuentran firmados digitalmente en las condiciones regladas por la Ley 25.506, y siempre que el Registro receptor cuente con Mesa de Entradas o ventanilla virtual que asegure el respeto del principio de prioridad respetando el ordenamiento diario que prevé el artículo 40 de la Ley 17.801.

2.c.- Es menester propiciar la reforma a la Ley 22.172 instando la inclusión de los documentos en soporte digital para la comunicación e inscripción de resoluciones o sentencias dictadas por tribunales de distinta jurisdicción, de manera tal que se



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

cumplan los principios de legalidad y prioridad imprescindibles para velar por la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Comisión redactora: Córdoba: Francisco Zanichelli, Rosario: Miguel Luverá; Salta: Soraya Dipp; Tucumán: Gabriela Rolandi