

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (3)

**XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

(Buenos Aires, año 1981)

Despacho Nº 1

“Foma del Documento en los supuestos del artículo 1810, última parte, del Código Civil (donaciones al Estado) y del artículo 32 de la Ley 21.499”.

VISTO:

El tratamiento del tema de la forma del documento en los casos de donaciones en favor del Estado Nacional e, igualmente, de las situaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 21.499, y

CONSIDERANDO:

Que resulta conducente la distinción entre los actos de “donación” en favor del Estado (Nacional, Provincial o Municipal), de aquellos que son “compraventas” ya sea que tengan su origen en el Derecho Común o con fuente causal en el articulado de la Ley 21.499;

Que para este último caso, los “avenimientos” han sido especialmente tipificados —en cuanto a las formas— por el principio sentado en el artículo 32 de dicho régimen legal, el que señala al documento administrativo o el judicial (según el caso) como el medio idóneo a tal fin;

Que en cuanto a las donaciones y visto el principio sentado por el artículo 1810 Código Civil (referencia a la Ley 17.711) como también el principio del “informalismo” que rige las actuaciones administrativas, hace aconsejable, para sentar un criterio uniforme en el ámbito de los Registros de la Propiedad, aplicar la regla documental que se enuncia diciendo que “el documento se debe bastar a sí mismo”, con lo que se logra señalar a su vez que el concepto de “documento administrativo” (artículo 3º, Ley 17.801) podrá ser:

- a) La actuación administrativa concluida con el decreto del Poder Ejecutivo que corresponda según la esfera en la que se hubiere efectuado la donación (Nación, Provincia o Municipio);
- b) El testimonio o comunicación emanada de dichas actuaciones conteniendo todos los recaudos que hacen a la especialidad del derecho y a la determinación de la cosa, con las indicaciones registrales de estilo (inscripción antecedente, estado parcelario, titular, bien, certificado previo utilizado, etc.);
- c) La escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas, cuando según los regímenes locales se haya adoptado esa técnica.

Que estas hipótesis en ningún caso excluyen la necesidad de haber requerido el funcionario administrativo que apruebe finalmente la donación, el certificado registral respectivo, ya que el acto de aceptación provoca a no dudar el traspaso del dominio, ya sea al ámbito del derecho privado del Estado, o al Dominio Público, lo que en todo caso impone la correcta determinación del “Estado Jurídico” del inmueble, puesto que será registrable en el primer caso y cancelado el dominio en el segundo pero siempre dará motivo a una actuación registral que debe tener certeza y concordancia con sus antecedentes (doctrina artículos 15, 3º *in fine*, etc., Ley 17.801);

Que también es recomendable la individualización del Estado como Sujeto distinto de aquellos Entes Especiales que no lo son, para de tal forma calificar de inicio si resultan o no aplicables las pautas precedentes;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A

- 1º Es menester efectuar la distinción entre “Donaciones” y “Compraventas” al momento de realizar la calificación registral de los documentos presentados conforme las normas emergentes del artículo 1810 del Código Civil.
- 2º Habrá de tenerse presente, igualmente, la permisión documental indicada para los casos de “Avenimiento” según el artículo 32 de la Ley 21.499.
- 3º En el supuesto del artículo 1810 última parte del Código Civil, si el documento proviniese de instancia administrativa podrá revestir cualesquiera de las formas señaladas en los considerandos de la presente, debiendo siempre “bastarse a sí mismo” en cuanto a sus contenidos y los que sean registrables.
- 4º En todo caso será exigible el certificado previo, previsto por el artículo 23 de la Ley 17.801, y deberá precisarse al sujeto activo Estatal que intervenga.

(Corrientes-Misiones-Inst. Der. Reg.)

Despacho Nº 2

“Transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción, respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512”.

VISTO:

El punto 2 del temario, y

CONSIDERANDO:

Que luego de haber sido analizado el tema relativo a la transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13.512, y después de prolongados debates en el seno de la XVIII Reunión, los señores Directores de Registros —teniendo en cuenta que la complejidad de las cuestiones debatidas y las distintas posiciones expresadas sobre el mismo requieren un análisis más profundo acerca de los diversos aspectos que conforman la cuestión— convienen en posponer la decisión final sobre el asunto y recomendar que el mismo sea nuevamente motivo de tratamiento en el próximo encuentro que se realice.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

Que el Sr. Director Coordinador de ellas incluya este tema en la futura convocatoria que efectúe.

(Corrientes-Misiones-Inst. Der. Reg.)

Despacho N° 3

“Procedencia o improcedencia de embargo sobre mitad indivisa de un bien ganancial, cuando el demandado es el cónyuge no titular”.

VISTO:

Los problemas de calificación que se presentan en los supuestos de mandamientos judiciales tendientes a la anotación de medidas cautelares que recaen sobre inmuebles gananciales, cuando el demandado es el cónyuge no titular, y

CONSIDERANDO:

Que se estima necesario establecer pautas que tiendan al esclarecimiento de la cuestión;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E S U E L V E :

- 1º Que son de anotación en los Registros de la Propiedad Inmueble las medidas cautelares dirigidas contra el bien del cónyuge no titular, si del documento traído a registración surgiere en forma indubitable que el Juez conoce la situación registral existente, dado que pueden mediar razones evaluables sólo en sede jurisdiccional para atacar o concurrir sobre el mismo.
- 2º Que en aquellos supuestos en que no se desprendiere del documento que el juzgador conoce acabadamente la situación registral existente, el mismo deberá merecer el tratamiento a que se refiere el artículo 9º, inc. b) de la Ley 17.801.

(San Rafael - Mendoza - Capital Federal - Santa Fe y Catamarca).

Despacho N° 4

“Constitución de Bien de Familia por concubinos, atento lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 14.394”.

VISTO:

El debate producido y las conclusiones a las que se arribaran;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

- 1) Es viable la afectación como Bien de Familia de un Inmueble, cuyo único titular instituya, como beneficiarios a sus ascendientes y/o descendientes extramatrimoniales (conforme artículo 36, Ley 14.394).
- 2) No es factible la afectación de un inmueble como Bien de Familia por el propietario exclusivo del bien, que instituya como beneficiario a su concubino.
- 3) En el supuesto de ser concubinos los copropietarios de un inmueble no es viable la afectación del mismo como Bien de Familia.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

En el supuesto que los copropietarios concubinos instituyeren como beneficiarios a sus descendientes comunes de **lege ferenda** se recomienda solicitar de las autoridades legislativas correspondientes, la revisión de la normativa sobre la materia en punto a su admisibilidad, procurando la armonización —por un lado— del fin tuitivo perseguido por la ley, el bien jurídico resguardado y el disfavor de la norma respecto a la consolidación de situaciones extramatrimoniales; con la realidad social —por el otro— de la existencia de uniones no regulares que por su continuidad, permanencia y descendencia común no debieran resultar marginadas de la tutela legal.

(Chaco - Rosario - Córdoba).

Despacho N° 5

“Constitución de hipotecas garantizando obligaciones eventuales (Ley 19.724)”.

VISTO:

El debate producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO:

La situación derivada de la presentación de documento portante de hipotecas dentro del régimen de la Ley 19.724 cuyo monto supera el previsto en los contratos de adquisición de unidades; que tal circunstancia constituye una variación esencial del elemento contractual como ha sido taxativamente determinado en el artículo 13, ap. II, inc. "F" de la mencionada ley;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

El documento portante de hipoteca en el supuesto de inmuebles afectados al régimen de la Ley 19.724 deberá contener el consentimiento expreso de los adquirentes de las unidades, cuando su monto supere el previsto en los respectivos contratos de enajenación y no haya sido incluida en las mismas cláusulas de reajuste.

(Córdoba - Santa Cruz - Entre Ríos)

Despacho Nº 6

"Preanotaciones hipotecarias: inscripción, plazo, valor de las certificaciones expedidas a solicitud de entidades bancarias".

VISTO:

Los trabajos monográficos aportados a esta reunión, el debate producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO:

Que existen incongruencias resultantes de la aplicación de la Ley 17.801 con las normas del Decreto 15.347/46, puesto que la primera normativa contempla con generosidad situaciones de índole notarial no así las de origen judicial y administrativas;

Que la eventual observación que se formulare a la preanotación por aplicación del artículo 9º, inc. b de la Ley 17.801 le otorgaría un plazo de 180 días exediéndose con ello el de vigencia de 45 días que por ley tiene la preanotación;

Que la certificación será solicitada conforme lo establecido por el artículo 23 de la Ley 17.801, con el efecto dado por la última parte del artículo 25 de la mencionada ley.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE --

R E C O M I E N D A :

- 1) Que los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble soliciten de las legislaturas locales, el dictado de leyes que salven las incongruencias apuntadas, por aplicación del artículo 43 de la Ley 17.801.
- 2) Que hasta tanto no se dicten las normas propiciadas, deberán aplicarse las normas vigentes consideradas en un todo a fin de armonizarlas con el Decreto que rige la preanotación.

(Buenos Aires - Misiones y Catamarca)

Despacho N° 7

“Trabas administrativas. Procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad, omisión en las certificaciones”.

VISTO:

Los efectos registrales que producen la anotación de las denominadas trabas administrativas, y con tal motivo la procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad y efectos de su omisión en las certificaciones; y

CONSIDERANDO:

Que con motivo de las leyes de uso del suelo frecuentemente se solicita la anotación de limitaciones al dominio privado en interés público a requerimiento de autoridad administrativa;

Que estas restricciones integran el contenido normal de las limitaciones al derecho de dominio, tal como lo señala el artículo 2611 del C. C. y su nota;

Que al resultar regulaciones de tipo general, tienen obligatoriedad desde el momento mismo de la sanción, promulgación y publicación de la ley que las contiene, siendo por lo tanto redundante y fuente de erróneas interpretaciones acudir a su registro cuando sean normas generales no relacionadas con el derecho de dominio de alguien en particular;

Que sólo cuando, la restricción sea de alcance PARTICULAR, o determinado con relación a ciertos bienes, implicará restricciones al derecho real con similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos, o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;

D E C L A R A :

Que las restricciones administrativas cuando obedecen a normas generales, tienen en principio, un sistema propio de publicidad por el cual logran oponibilidad *erga omnes* con la sola publicación del acto legislativo o acto administrativo fundado en Ley que les da origen;

Que sólo excepcionalmente deben recurrir a la publicidad dada por los Registros de la Propiedad, cuando las restricciones sean de alcance particular e impliquen una restricción al derecho real en similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;

Que una vez asentadas no producen oponibilidades en el tráfico jurídico, ya que su registración tiene los efectos de la publicidad noticia;

Que para el supuesto de omisión informativa de las mismas en la certificación, el Registro procederá a la inscripción del documento que se autorizó en base a ella y dejará constancia en el nuevo asiento de la existencia de la restricción, a sus efectos.

(Provincia de Buenos Aires)

Despacho N° 8

“Posibilidad de instrumentar por acta judicial los supuestos contemplados en el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil; su armonización con las normas del sucesorio”.

VISTO:

El tema relativo a la posibilidad de instrumentar por actos judiciales los supuestos contemplados en el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil, y su armonización con las normas del sucesorio, y

CONSIDERANDO:

Que los supuestos contemplados por el inciso 6 del artículo 1184 del Código Civil, requieren ser instrumentados en escritura pública;

Que resulta indudable que el tema es materia de calificación registral;

Que se han presentado casos de conflicto como consecuencia de la insistencia de la autoridad jurisdiccional en reiterar una requisitoria de inscripción de los su-

puestos enunciados que fueron instrumentados por Acta Judicial y observados por el registrador;

Que es necesario lograr un procedimiento mediante el cual se logre un pronunciamiento judicial definitivo que supere dicho conflicto, en resguardo de la armonía del ordenamiento jurídico;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

La promoción por vía legislativa de un mecanismo idóneo que asegure un pronunciamiento judicial definitivo que supere el conflicto planteado cuando el Registrador —en uso de su facultad calificadora— observa un documento de origen judicial en los supuestos —entre otros— del artículo 1184 inc. 6 del Código Civil, y la autoridad que originariamente ordenara la toma de razón, insiste en su requisitoria sin subsanar los defectos de que adoleciera la misma.

(Buenos Aires y La Rioja)

Despacho N° 9

“Disposición de bienes gananciales, en caso de disolución de la sociedad conyugal, sin estar inscrita la adjudicación”.

VISTO:

La disolución de la sociedad conyugal que, con efecto retroactivo impone el artículo 1306 del Código Civil, y

CONSIDERANDO:

Que la subsiguiente calificación de la situación jurídica del haber ganancial corresponde a la de una indivisión post-comunitaria o comunión de bienes;

Que en tales circunstancias el artículo 1262 hace remisión al 1788 y éste al 3462 del Código Civil, a los efectos de la liquidación del haber;

Que por la última norma legal citada, los ex cónyuges están investidos de amplia libertad sobre el modo, medio y tiempo de realizarla;

Que a los efectos inscriptorios resultan idóneos los documentos expresivos de simultaneidad de actos jurídicos en el ámbito del último inciso del artículo 16 de la Ley 17.801;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

La liquidación y adjudicación de bienes de la disuelta sociedad conyugal, con la presencia de los recaudos exigibles al documento judicial de la misma especie, otorgada en documento notarial simultáneamente con la disposición de los mismos, es inscribible por corresponderle la tipicidad del artículo 16, inc. d) de la Ley 17.801.

(Capital Federal - San Juan)

Despacho N° 10

“Inscripción de adquisición de dominio para hijos menores, supuestos, requisitos”.

VISTO:

La situación registral planteada con motivo de la rogación de toma de razón de dominios adquiridos por los padres para o por sus hijos menores de edad y,

CONSIDERANDO:

Que todo acto del representante legal y necesario produce sus efectos en la esfera jurídica del representado, teniendo en cuenta que las normas legales que regulan estas situaciones jurídicas son de orden público y por lo tanto obligatorias e irrenunciables;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

1º) Toda registración de derecho de dominio o condominio que se refiera a casos de adquisición efectuada por el padre para o por sus hijos menores de edad, se hará a nombre del menor, aunque expresamente no se invoque dicha representación.

2º) Cuando la adquisición fuere efectuada por la madre, la registración se practicará a nombre del menor si del título resulta que ésta se encuentra investida de la representación legal.

3º) En el supuesto que la adquisición la realizara la madre estando la patria potestad en cabeza del padre, la inscripción se hará a nombre de ella, como gestora de negocios.

(Córdoba y Buenos Aires)

Disidencia de Capital Federal: Por cuanto según tiene establecido en su Decreto Reglamentario 20/80 artículo 94, el padre puede efectuar la adquisición para sus hijos menores, en carácter de representante legal, en cuyo caso la inscripción se realiza a nombre de éstos, o bien por derecho propio, acordando una estipulación a favor del menor o en carácter de donación para éste, supuesto en el cual la registración queda en cabeza del padre.

Despacho N° 11

“Exigencia de asentimiento conyugal y de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipoteca por saldo de precio, en el mismo instrumento o por escritura simultánea”.

VISTO:

La facultad calificadora que se reconoce a los Registros Inmobiliarios en materia de asentimiento conyugal, y

CONSIDERANDO:

Que la norma del artículo 1277 del Código Civil es clara y terminante, en cuanto requiere asentimiento para “disponer” o “gravar”, pudiendo aceptarse como caracterización del acto dispositivo —dentro del cual el de gravamen se considera incluido— el tener la virtualidad de producir una modificación sustancial del patrimonio, ya sea alterándolo en sus elementos, comprometiendo su porvenir por largo tiempo, afectándolo a riesgos severos, sometiéndolo, —aunque sea sólo potencialmente—, a quebrantos, etcétera;

Que en la especie considerada es evidente que existe disposición de un bien ganancial, desde el momento que se compromete con un gravamen un bien ya perteneciente a la sociedad conyugal. Dado que en el derecho argentino forzoso es reconocer que para constituir hipotecas es necesario ser propietario del inmueble y tener capacidad para enajenarlo (artículo 3119 Código Civil);

Que además, en las condiciones de la contratación inmobiliaria actual, es un error sostener que toda incorporación de bienes gravados hipotecariamente por saldo de precio incrementa el patrimonio de la sociedad conyugal;

Que la aplicación de índices de estabilización o reajuste, pacto de intereses compensatorios y punitivos, hipotecas directamente constituidas en moneda extranjera, etc. —para sólo citar algunos ejemplos de la amplia gama de combinaciones a que se recurre—, elevan la deuda originaria a niveles que superan con creces el valor de la cosa adquirida y simultáneamente dada en garantía, lo que produce un efecto más pernicioso aún si se piensa que la responsabilidad del deudor no se limita al bien gravado, sino que potencialmente compromete todo el patrimonio social;

Que sin embargo, se estima necesario dejar debidamente aclarado que no se sostiene la necesidad del asentimiento sólo en función del desfasaje que la constitución de hipotecas por saldo de precio ha puesto de manifiesto en el presente, sino que, demostrada por la coyuntura la falacia del argumento económico del beneficio, cae por tierra la interpretación utilitarista de la norma y se evidencia con claridad la necesidad de aplicarla lisa y llanamente en su concepción primigenia;

Que consecuente con el carácter de acto de disposición unánimemente reconocido a la hipoteca, parece lógica y natural además la exigencia de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario;

Por todo lo expuesto, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

Será objeto de observación por falta de asentimiento conyugal el documento que contenga constitución de hipoteca por saldo de precio instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un inmueble ganancial, correspondiendo, en consecuencia practicar inscripción provisional.

Será también exigible la certificación de inhibiciones por el deudor hipotecario.

(Entre Ríos - Santa Fe - Río Negro)

(Entre Ríos y Capital Federal: en disidencia)

En disidencia: Capital Federal - Entre Ríos.

La posición a que adherimos, y que encuentra antecedentes en el derecho comparado y en la Doctrina nacional y extranjera (verbigracia, Enneccerus-Kipp y Welff, **Tratado de Derecho Civil - Derecho de Familia**, párrafo 53, Nota 8; Borda E. D. Tomo 33-749, punto 7; Pulero, **Sociedad Conyugal, El Asentimiento**, página 64/65; Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires Rev. Notarial, Tomo 782 página 119; Instituto Argentino de Cultura Notarial Rev. del Notariado Nº 710, pág. 469; Borda, Ref. de 1968 al C.C., pág. 492 y **Tratado de Familia**, Tomo I Nº 399, página 288 4ta edición; Vidal Taquini, **Régimen de Bienes en el Matrimonio**, Nº 291, página 368, 2da. edición; Belluscio, **Manual de Derecho de Familia**, Tomo II Nº 370, 2da. edición; Cattari, **El poder dispositivo de los Cónyuges**, página 132), considera innecesario el asentimiento conyugal que prescribe el artículo 1277 C.C. en el caso de hipoteca por saldo de precio, por cuanto el gravamen —en tal caso— resulta el medio por el cual se acrecienta el patrimonio de la sociedad conyugal, y no un acto que lo disminuya, ya que el cónyuge adquirente no grava el capital de la sociedad conyugal; no restringe el poder de disposición que tiene sobre los bienes existentes, ni limita la titularidad que tenía sobre ellos.

La posición mayoritaria que exige el consentimiento, parte del presupuesto falaz que formalmente existen dos contratos nominados e independientes, con apoyo en la doctrina que emana del artículo 3119 Código Civil, pero en puridad, jurídica y económicamente (por expresa declaración de voluntad de las partes, conf. artículo 1197 Código Civil) esos distintos contratos nominados recíprocamente se interfieren dando

lugar a lo que la doctrina denomina "actos complejos" que generan negocios interdependientes y absolutamente inescindibles, pues para que pueda formalizarse la compraventa, necesaria y simultáneamente debe constituirse el mutuo con garantía hipotecaria, y para que pueda formalizarse tal mutuo con ese tipo de garantía, simultánea y necesariamente debe formalizarse la compraventa.

De allí que —aunque "formalmente" pretenda separarse la compra de la hipoteca— la declaración del comprador unifica inseparablemente ambos actos, sin que sea posible concebirlos diferenciados e independientes uno del otro.

De allí también que no debe entenderse que —en el caso— se hipoteque un bien ya incorporado al patrimonio de la sociedad conyugal como lo afirma la mayoría, sino que el mutuo con garantía hipotecaria se erige en el imprescindible medio de que tal bien se incorpore efectivamente a dicho patrimonio, unificándose el acto jurídico por voluntad de sus otorgantes (artículo 1197 Código Civil).

Por lo demás, tal simultaneidad de actos jurídicos resulta factible en mérito a la permisión establecida por el artículo 16 de la Ley 17.801 (complementaria del Código Civil) que legitima al adquirente la concertación de derechos reales sobre el bien adquirido sin el recaudo formal del artículo 15 de la norma ya citada, en concordancia con la titulación requerida por el artículo 3119 Código Civil para hipotecar.

Atento lo expuesto, y de acuerdo al principio según el cual frente al acto dispositivo es menester la inexistencia de inhibiciones del disponente del derecho, el acto jurídico complejo estructurado sobre la base de la simultánea vinculación jurídica entre el mutuo y la adquisición dominial, excluye toda idea de disposición autónoma por parte del adquirente frente a la adquisición condicionada a la concesión del mutuo. No se descompensa el patrimonio, lo cual elimina el peligro de la pura disposición en perjuicio de los acreedores (*ratio legis* de la inhibición) no siendo necesaria —por ende— la certificación previa de inhibiciones por el adquirente.

Despacho N° 12

"Anotación de litis: efectos en caso de omisión en la certificación e ingreso posterior a la misma; su oponibilidad al documento autorizado e ingresado dentro de los plazos previstos en los arts. 5° y 24, Ley 17.801".

VISTO:

Las omisiones excepcionales en certificaciones expedidas por los Registros de la Propiedad, de anotaciones de litis y los criterios dispares que se aplican ante dichas situaciones y,

CONSIDERANDO:

Que en el caso particular, el Estado, a través de los Registros de la Propiedad es depositario de la llamada fe pública registral;

Que los certificados expedidos en sede registral deben corresponderse con la realidad de los asientos a que acceden; en consecuencia la errónea información, por omisión, brindada por los mismos, constituye una anomalía de la que deben responsabilizarse los respectivos registros, dado que no se puede desvirtuar por ello, la seguridad del tráfico jurídico y la circulación de los bienes;

Que la no publicitación de una anotación de litis no resulta por lo tanto causa de oponibilidad a la toma de razón definitiva de la documental instrumentada en base a tal certificación e ingresada en término en los registros;

Que en punto al término de caducidad que tales anotaciones verifican, resulta oportuno resaltar lo normado en el artículo 37 inciso b) de la Ley 17.801, en lo que se refiere al plazo de caducidad de las medidas cautelares de dicha naturaleza, esto es, cinco años a partir de su toma de razón.

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

1º) Toda vez que se omita publicitar por parte de los registros, la vigencia de una anotación de litis, se tomará razón de la documental otorgada en base a la información expedida, siempre que mediare respecto de ella la reserva de prioridad correspondiente.

2º) Que la naturaleza jurídica de la anotación de litis se corresponde con la que es propia de las medidas cautelares, por lo que le es aplicable el plazo de caducidad establecido para ellos en el artículo 37 inciso b) de la Ley 17.801.

(Buenos Aires - Capital Federal y Córdoba)

Córdoba deja constancia que como forma operativa requiere la etapa recursiva en sede registral para su toma de razón.

Santa Fe y Río Negro se abstienen de pronunciarse sobre el tema.

Despacho Nº 13

“Posibilidad de establecer término de caducidad para los boletos inscriptos bajo el régimen de la Ley 14.005”.

VISTO:

Que la anotación preventiva de boletos de compraventa —al no tener previstas las legislaciones plazo de caducidad—, crea problemas operativos a los Registros de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que a los efectos de subsanar esta situación se entiende necesaria la fijación de un plazo de caducidad a tales anotaciones preventivas;

Que en lo referente a las Leyes 14.005 y 19.724 se considera que dicho plazo de caducidad no debe ser inferior a 10 años atento al interés jurídico protegido;

Que la aplicación de ese plazo, con relación a los boletos ya anotados dentro de las previsiones de las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, debe estar condicionada al espíritu protector que surge de las mismas respecto del adquirente;

Por ello, la XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE —

D E C L A R A :

1º) Que de **lege ferenda**, se estima conducente la determinación de un plazo de caducidad a la anotación preventiva originada en boletos de compraventa.

2º) Que tal plazo para las anotaciones que tengan su origen en las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, no debe ser inferior a diez años.

3º) Que es menester asimismo se prevean los medios que resulten idóneos para que dicha caducidad, en los casos de boletos ya anotados bajo los regímenes de las Leyes 14.005, 19.724 y leyes locales, no signifique una desprotección del adquirente, en desmedro del espíritu de dichas normas.

(Formosa — Buenos Aires)

Despacho N° 14

“Subasta pública: armonización con las normas registrales y en especial con el principio de prioridad”.

VISTO:

Los problemas que suscita en algunos ámbitos registrales la inscripción de documentos portantes de mutación de derechos reales originados en subasta pública y en atención a la seguridad del tráfico jurídico;

La XVIII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PRO-
PIEDAD INMUEBLE —

R E C O M I E N D A :

Propiciar una reforma legislativa que incluya un capítulo especial en la Ley
17.801, dedicado al tema de la subasta pública.

(Buenos Aires - Capital Federal - Santa Cruz)