

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

CONCLUSIONES

Del IV Congreso Nacional de Derecho Registral

TEMA I

Reunida la Comisión del Tema I con la Presidencia a cargo del Doctor Manuel Ignacio Adrogué; Vicepresidente, Escribano Jorge Raúl Causse y Secretaria, Escribana Rosario Elena Muscia de Musacchio; con la presencia de numerosos inscriptos entre los cuales acreditaron la representación de Instituciones y Entidades Culturales, Profesionales y Bancarias del país: Dr. Fernando Fueyo Laneri, en representación de la Universidad Nacional de Chile; Dr. Manuel Ignacio Adrogué, por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Buenos Aires; Doctores Jorge J. Belmaña Juárez, y Manuel Cornet, por el Colegio de Abogados de la Provincia de Córdoba; Escribano Rodolfo Nahuel por el Colegio de Escribanos de Capital Federal; Escribano Jorge Raúl Causse por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires; Doctor Carlos Alberto Vicchi, por los Bancos de Quilmes y de la Empresa Sucursal Provincia de Mendoza; Escribano Mariano Germán Mora, por el Banco Unión Comercial e Industrial de la Provincia de Mendoza.

En la presente Comisión fueron presentados los siguientes trabajos:

“Determinación y Determinabilidad en la Garantía Hipotecaria” por el doctor Raúl R. García Coni.

“Ampliación de Crédito Hipotecario” por el Escribano Alfredo Cardullo Linares.

“Aspectos Financieros del Derecho Real de Hipoteca. Las Garantías Jurídicas del Mantenimiento del Valor Económico del Inmueble Hipotecado y del Crédito Garantizado”, por la Dra. Ana Raquel Nuta y Notario Jorge Raúl Causse.

Y las Ponencias fundamentadas por el Doctor Manuel Ignacio Adrogué; —Doctores Jorge Belmaña Juárez, Manuel Cornet y Víctor C. Martínez—; Doctores Mario J. Capón Filas y Pedro Etchevers.

DELIBERACIONES DE LA COMISION - TEMA I

Leídas por Secretaría las ponencias de los trabajos presentados se procedió a la apertura del debate donde se resaltaron los aspectos registrales vinculados al Derecho Real de Hipoteca y en especial lo referente a la inscripción de las medidas precautorias.

Designándose la Comisión Redactora del Despacho correspondiente a la presente Comisión, quedando integrada por los Doctores Fernando Fueyo Laneri, Manuel Ignacio Adrogué, Jorge J. Belmaña Juárez, Manuel Cornet, Carlos Alberto Vicchi y Roberto de la Orden y Escribanos Jorge Raúl Causse y Alfredo Cardullo Linares.

La Comisión redactora emitió su Despacho que fue puesto a consideración de los participantes, designándose relator de la misma ante el plenario al Dr. Fernando Fuego Laneri, siendo todo aprobado por unanimidad en el seno de la Comisión.

PONENCIA:

Vistas las deliberaciones llevadas a cabo en el seno de la Comisión abocada al tratamiento del Tema I propuesto para su consideración en este IV Congreso Nacional de Derecho Registral.

El Plenario de la Comisión Declara —

1. Las vicisitudes de orden económico-financiero que alteren el valor del inmueble, cuando éstas se proyectan sobre el crédito garantizado, no pueden dar motivo u ocasión para la promoción de las acciones preventivas o reparatorias concedidas por el ordenamiento jurídico al acreedor hipotecario, orientadas a preservar la integridad del asiento de la garantía.
2. Corresponde anotar en el Registro las medidas cautelares que afecten al crédito hipotecario cuando el régimen de circulación del mismo sea de índole registral.
3. La indexación interesa en el campo registral, cuando ésta se proyecta en ese ámbito a través del Derecho Real de Hipoteca. Con todo la complejidad de la situación económica-financiera y jurídica de la época aconseja posponer pronunciamientos en el presente Congreso.
4. Es necesario preservar el régimen hipotecario argentino, evitando se distorsione la estructura sancionada en el Código Civil.

TEMA II

CONCEPTO

Existe coincidencia en que la inexactitud registral en su aspecto doctrinario "es todo desacuerdo entre la realidad jurídica registral y la extra-registral".

No obstante cuando el concepto debe expresarse en relación de un determinado sistema registral, las notas caracterizantes para lograr el concepto deben obtenerse de las normas de esa legislación.

La Ley 17.801 se refiere en su artículo 34 únicamente al desacuerdo que alcanza a la inexactitud registral proveniente del contenido de los documentos susceptibles de inscripción, o de su registro.

CAUSAS

Tanto en una interpretación amplia del concepto de inexactitud, como una ceñida al texto de la Ley 17.801, las causas pueden ser de origen registral o extra-registral.

Dentro de las primeras se encuentran las que provocan el error o la omisión en el asiento.

Entre las segundas, las extra-registrales, es donde resultan más sensibles las diferencias entre un concepto restringido y otro amplio de inexactitud. Para la última son tales, las mutaciones sucedidas en el ámbito extra-registral que aún no han tenido exteriorización en el Registro.

EFFECTOS

En el tema de los efectos producidos por la inexactitud registral, se hace obligatorio abordar la cuestión tanto en los sistemas registrales sustantivos como en los declarativos aunque con diferentes alcances.

Desde esa perspectiva los efectos colocan frente a problemáticas que se relacionan:

- a) Con los sujetos titulares según los asientos;
- b) Con las situaciones jurídicas inscriptas;
- c) Con los terceros interesados; y
- d) Con los propios documentos inscribibles que sirvieron de soporte a la registración.

Dado el carácter causal y declarativo, no convalidante, de nuestro régimen inmobiliario registral, la colisión de derechos incompatibles producida con motivo de una inexactitud registral, ha de resolverse teniendo en consideración todo el plexo jurídico de fondo y de forma en el que está inserta la Ley 17.801.

RECTIFICACIONES

La subsanación o rectificación es el procedimiento mediante el cual se provoca concordancia entre la realidad registral y la extra-registral.

Existen rectificaciones que se realizan exclusivamente en los asientos del Registro y otras que previamente, deben efectuarse en el ámbito extra-registral y en los documentos pertinentes, para luego ser presentadas al Registro y rectificar los asientos en su consecuencia.

El campo de tratamiento del tema puede exceder el marco documental si se adopta o no una tesis amplia en la interpretación del concepto de inexactitud registral.

No obstante en todo caso es menester señalar que la rectificación debe tener reflejo documental. Pero ese recaudo no debe llevar a la afirmación que todo caso de inexactitud registral requiere para su subsanación otro documento de la misma naturaleza que el que la motivó, ya que existen supuestos en los que el mismo u otro documento auténtico permiten la subsanación.

El caso de la subsanación de oficio, otra de las modalidades del tema, tiene cabida y da respuestas satisfactorias a la necesidad subsanatoria. En todo caso se actúe con apoyatura documental existente en el Registro.

También proceden de oficio las que se practican contando con el mismo documento inscripto del cual ha derivado la inexactitud, y aunque muy restrictivamente, en todos los casos con apoyatura documental, también es posible la actuación de oficio aunque no se disponga del documento inscripto.

Finalmente, se destaca que conforme los estudios practicados se ha puesto de manifiesto la necesidad de desarrollar y ampliar la TEORIA DEL DOCUMENTO o de los DOCUMENTOS EN GENERAL, comprensiva de todas las especies y que respete los principios propios de cada disciplina, pero que sienta las bases generales necesarias para abordar la temática de las subsanaciones cuando ellas se refieran a los documentos.

CASUISTICA

Considerados los distintos supuestos que los asistentes estimaron de interés se ha puesto de manifiesto la diversidad y dificultad para incluir todos en las deliberaciones, por lo cual, y sin excluir en modo alguno otras especies o casos, cabe postular:

Tracto registral: Tanto mediante la técnica del tracto sucesivo como mediante las modalidades que permite el tracto abreviado documental, resulta particularmente apta esa técnica para presentar al Registro los documentos rectificatorios de las inexactitudes que pudieren existir.

Doble dominio: Se estima conveniente la sanción de una Ley nacional destinada a solucionar los problemas existentes e impedir que se asienten dobles o múltiples titularidades en el Folio Real de la Ley 17.801, pues de lo contrario se vierten en él los casos que existen al efectuar el traslado de los asientos de la técnica de los libros y folios personales.

Estado civil: Es posible la rectificación de los asientos en cuanto se refieran a la manifestación del estado civil mediante documento notarial. Dicho documento debe contener la declaración modificatoria del interesado apoyada en documentos auténticos cuando fuere necesario.

Asientos deteriorados, destruidos o extraviados: Se recomienda establecer en los casos que no esté normativamente previsto, un procedimiento registral para que se reconstruyan de oficio o a petición de parte interesada los asientos deteriorados, destruidos o extraviados y siempre en base a documentos auténticos.

En esos casos toda vez que la apoyatura documental de la reconstrucción haya sido insuficiente, deberá constar tal circunstancia en el asiento reconstruido mediante nota de prevención.

Asientos registrales originados con falsedad material: Se recomienda establecer un procedimiento tendiente a provocar en sede registral la rápida liberación de las notas de afectación que aparezcan con dicho origen en el Folio Real.

Ello sin perjuicio de las acciones judiciales que además le corresponden al interesado lesionado.

Retracto registral: La figura indicada, resulta aplicable sólo en aquellas hipótesis que sean reflejo de mutaciones realmente operadas según el derecho de fondo.

En los demás supuestos se podrá rectificar mediante escritura aclaratoria.

TEMA III

ASPECTOS CALIFICABLES

1. En la calificación de documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas que son aplicables a cualquier otro tipo de documentos (artículos 2º, 3º, 6º, 7º, 8º, 9º, 15, 17, 18, 25, 28, 30, 36, 37 y concordantes, Ley 17.801), salvo las modalidades y efectos propios de esta especie de instrumento público.
2. En tal sentido cabe mencionar como principales aspectos sujetos a calificación:
 - a) **Aspectos formales:** Aquellos que resultaren de la legislación de fondo y, en especial, de los códigos procesales y de la legislación registral;
 - b) Cumplimiento de los principios de rogación, prioridad, especialidad (en cuanto al derecho, sujetos e inmuebles) y tracto sucesivo;
 - c) Confrontación con el contenido de los asientos registrales antecedentes.
3. En los casos en que se presuma fundadamente la existencia de un delito que de lugar a acción pública, el registrador podrá realizar, dentro de los plazos establecidos para la calificación, una prudente investigación de los antecedentes de la documental que se pretende inscribir o anotar, requiriendo a esos efectos la información complementaria que estime necesaria o consultar a quien figure como autorizante, sobre la autenticidad de aquélla.
(Se abstuvo: Colegio de Escribanos de Capital Federal).

ASPECTOS NO CALIFICABLES

1. El contenido de la sentencia.
2. La congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó.

REVISION DE LA CALIFICACION

1. A los efectos de posibilitar la revisión de la calificación y evitar conflictos entre registradores y magistrados, se recomienda prever en las normas registrales locales una disposición que establezca: "Ante la reiteración o la insistencia tendientes a la registración de documentos judiciales observados por defectos subsanables o insubsanables, el Registro confirmará o rectificará la calificación en el término previsto para resolver el recurso de apelación. De confirmarse la observación, el Registro remitirá el documento y las actuaciones complementarias en el término de tres días al tribunal con competencia en materia registral, el cual resolverá sin más trámite en el plazo de veinte días salvo medidas de mejor proveer que juzgue oportunas. Serán aplicables las normas referidas a inscripciones y anotaciones provisionales y condicionadas durante el curso del procedimiento".
(Se abstuvo: Ministerio de Justicia de la Nación).
2. Atendiendo a la naturaleza y efectos de la registración como también al derecho-deber del Poder Administrador de pronunciarse sobre los reclamos que formulen quienes se encuentren legitimados para petitionar la inscripción o

anotación de documentos, se ha valorado la viabilidad de la creación de tribunales de apelación en materia registral con dependencia del Poder Administrador. Esta propuesta supone respetar los principios de separación de poderes y de revisión final a cargo del Poder Judicial, y recepta las ventajas de celeridad procedimental, especialización, independencia, economía de costos y sistematización jurisprudencial.

Tales tribunales podrían entender, asimismo, en los recursos promovidos en relación a decisiones de otros registros de bienes o personas o de hechos (estado civil o capacidad de las personas, comerciantes, personas jurídicas, automotores, naves, derechos de autor, etcétera), logrando establecer procedimientos y principios comunes al derecho registral en su más amplia acepción. (Se abstuvo: Registro de La Rioja y Colegio de Escribanos de la Capital Federal).

3. Cuando se hubiere facultado expresamente a letrado para solicitar la registración de documentos judiciales, esta facultad comprende (salvo expresa disposición en contrario), la de interponer los recursos registrales establecidos en la legislación específica (artículo 6º inciso b) de la Ley 17.801).

MEDIDAS DE NO INNOVAR. EFECTOS EN SEDE REGISTRAL

La medida de no innovar en su procesamiento —de registración— debe anotarse respetando la situación registral existente en el momento en que accede, dándosele igual tratamiento que a las demás medidas cautelares, por cuanto la Ley 17.801, no distingue (artículos 2º, 17, 19, 21, 22 y 23).

(Se abstuvo: Registro de la Propiedad, 2ª Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza).

PLAZOS DE CADUCIDAD DE LA ANOTACION DE MEDIDAS CAUTELARES

El plazo de caducidad de la registración de medidas cautelares rige cualquiera fuere la medida dispuesta, o sea, embargo, inhibición, prohibición de innovar, anotación de litis, o toda otra figura cautelar que en sede judicial se ordene, por cuanto la Ley nacional 17.801 no distingue en sus artículos 2º, inciso b) y 37.

Las disposiciones de los códigos procesales, en cuanto a la subsistencia de las medidas cautelares durante todo el transcurso del proceso, rigen para el ámbito judicial, lo cual es independiente de lo dispuesto por las normas registrales que se refieren a los efectos de dichas medidas en su oponibilidad a terceros (artículo 2505 Código Civil y Ley 17.801).

CESION DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS

El instrumento idóneo para formalizar la cesión de derechos hereditarios es la escritura pública, por cuanto el Código Civil establece expresamente la forma en que debe ser hecha (artículo 1184, inciso 6º, Código Civil), sin perjuicio de la conversión

legislada en el artículo 1185 del mismo cuerpo legal. El extremo examinado es materia de calificación registral (artículos 2º, 3º, 8º y concordantes de la Ley 17.801).

Como consecuencia se concluye que deben ser "observados" aquellos documentos que no cumplan los requisitos formales exigidos por la ley.

(Se abstuvo: Ministerio de Justicia de la Nación).

SISTEMA NACIONAL DE REGISTRACION DE INHIBICIONES

Es conveniente emprender estudios que posibiliten la implantación de un sistema nacional de registración de inhibiciones que con datos mínimos comunes, comprenda todos los registros de inhibiciones, tanto en razón de los bienes como de su competencia territorial.

Esta recomendación contempla la realidad actual que exhibe diversidad de registros independientes y sin conexión entre sí, en razón de la jurisdicción o de los bienes.

Tal sistema es viable, por cuanto en nuestro ordenamiento jurídico existen los medios para inhibir en forma general la disponibilidad de cualquier tipo de bienes en todo el país, y asimismo, las modernas técnicas de sistematización de datos permiten procesar gran cantidad de información a altas velocidades, disponiendo a la vez de centros de operación que brinden en forma instantánea, interconectadas y con elementos de uso simple, una solución integral del problema.

SISTEMAS DE CONTROL DE AUTENTICIDAD DE DOCUMENTOS DE ORIGEN JUDICIAL

Se recomienda la adopción de sistemas de control de autenticidad de documentos de origen judicial, basados en el uso de folios de seguridad, o en otras técnicas de similar eficacia, en todo el territorio nacional.

La necesidad de la extensión del uso de tales sistemas resulta evidente en virtud del régimen establecido por la Ley 22.172.

Miembro relator: Dr. EDGARDO O. SCOTTI (h.)