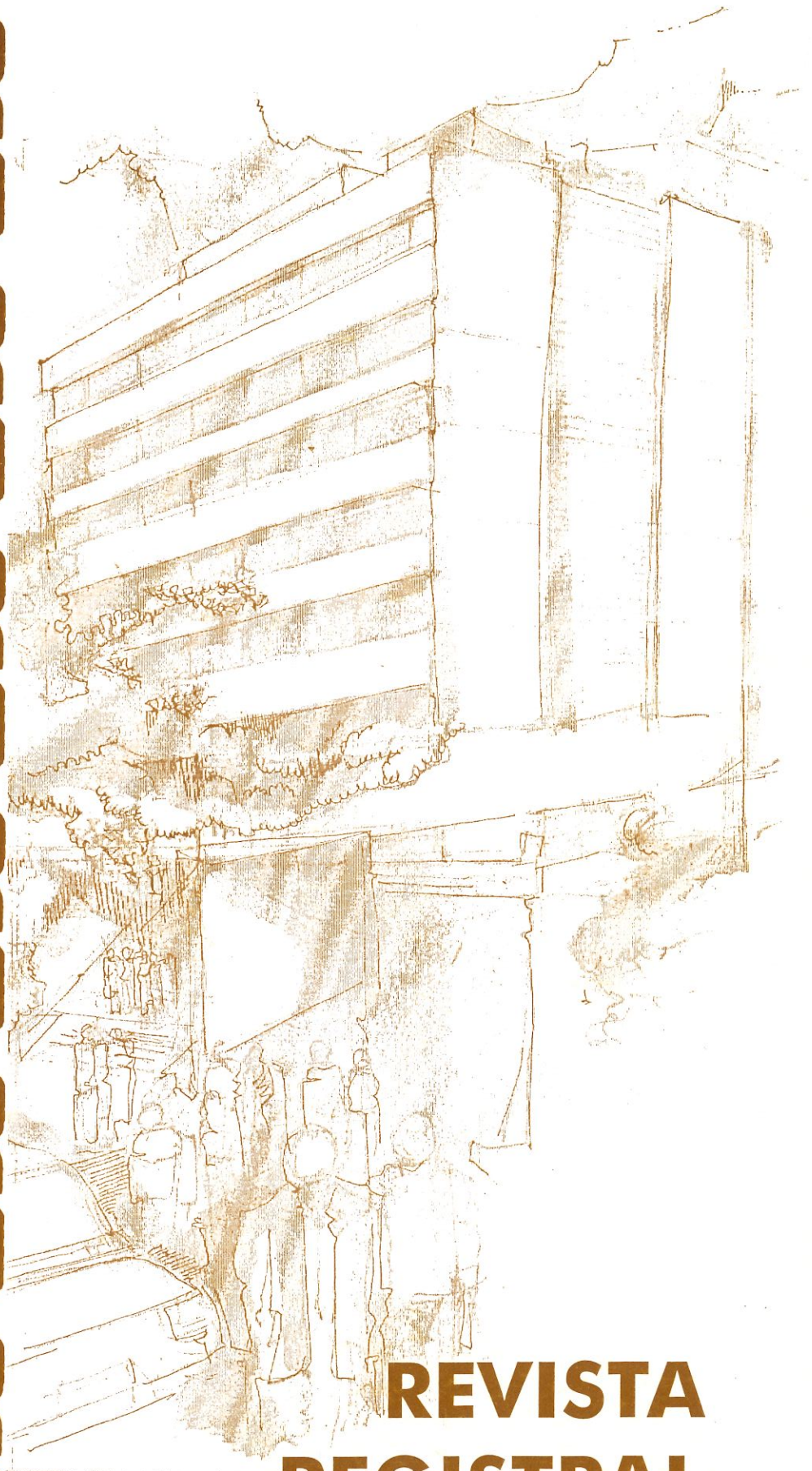




VII.4
2000 1 (2)
3ª. ETAPA

2

**REVISTA
REGISTRAL**

**RESOLUCIONES, DECLARACIONES Y RECOMENDACIONES DE LA XXXVII
REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE DE LA REPUBLICA ARGENTINA**

Tema 1: El leasing en la Ley 25.248 – Aspectos Registrales (CF)

VISTO:

El Tema 1 “El leasing inmobiliario en la Ley 25.248 – Aspectos Registrales” las exposiciones efectuadas, los trabajos presentados, el intercambio de ideas y las opiniones que al respecto han formulado los representantes de los Registros de la Propiedad,

RESULTA:

- a) La Ley 25.248 al reemplazar el régimen del contrato de leasing contenido en la derogada Ley 24.441, ha introducido directivas jurídicas que se diferencian de ésta, y que tienen incidencia registral en los siguientes aspectos: 1) forma del contrato, que debe ser por escritura pública si se trata de inmuebles; 2) eliminación de la condición de entidad financiera o sociedad especial para ser dador; 3) plazo de caducidad del asiento registral, que se establece en 20 años; 4) posibilidad de reinscripción antes del vencimiento de dicho plazo solicitada por el dador o por orden judicial.
- b) El régimen de inscripción y efectos retroactivos a la fecha de la entrega de la cosa, contenido en el artículo 8º (2º párrafo), de la Ley 25.248, es sólo aplicable a las cosas muebles no registrables y al software, en razón de los siguientes argumentos: 1) el texto expreso del artículo 9º de la misma ley que mantiene vigencia, “a los efectos de la registración”, de las “normas legales y reglamentarias que corresponda según la naturaleza de los bienes”, ya que no tendría explicación dicha norma si el régimen de inscripción contenido en el artículo 8º fuera para toda clase de bienes; 2) la fuente directa del artículo 8º citado, que es el artículo 1162 del Proyecto de Código Civil Unificado redactado por la comisión especial designada por Decreto 685/95, del que resulta con claridad la interpretación a la que se arriba, y la alteración en el ordenamiento de las frases que ha efectuado el artículo 8º con relación a la fuente; 3) la condición modificatoria del derecho real de dominio que resulta a partir de la inscripción del documento portante del contrato de leasing sus efectos frente a terceros (artículos 11 y 19 de la Ley 25.248) y, en consecuencia, su inclusión entre los supuestos enumerados en los artículos 2º y 23º de la Ley 17.801.
- c) Como consecuencia de lo establecido precedentemente, es aplicable a los documentos constitutivos de “leasing” y, particularmente, a la opción de compra que de ellos resulte, el régimen registral de reservas de prioridad, prioridad y oponibilidad, contenido en los artículos 23º y 25º de la Ley 17.801 (certificados sobre la situación jurídica de bienes y personas y su anotación preventiva); 9º inciso b) (inscripción provisional y sus prórrogas); 5º (plazo de 45 días) y 17º y 18º (oponibilidad e inscripción condicionada).

- d) En el supuesto regulado por los artículos 14º y 16º de la Ley 25.248 (opción de compra y transmisión del dominio), son aplicables las reglas generales contenidas en la Ley 17.801, por lo cual en los documentos respectivos deberá calificarse el cumplimiento del artículo 23º (certificados sobre los bienes y las personas), sin perjuicio de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra inscripta, ejerza sobre los derechos o medidas cautelares registradas con posterioridad.

**Por ello, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

D E C L A R A:

1º.- Los criterios calificadorios de los documentos constitutivos de "leasing" inmobiliario resultan modificados por la Ley 25.248 en los siguientes aspectos: a) forma del documento, que debe ser escritura pública; b) eliminación de toda condición especial en el dador; c) plazo de caducidad de 20 años para los asientos respectivos; d) posibilidad de reinscripción a solicitud del dador o por orden judicial.

2º.- El régimen de inscripción y efectos contenido en el artículo 8º de la Ley 25.248 no se refieren a los inmuebles, por lo que resulta de aplicación íntegra y plena el contenido de los artículos 2º, 5º, 9º, 17º, 18º, 23º y 25º y cc. de la Ley 17.801.

3º.- Tanto para los documentos constitutivos de "leasing" como para los de transmisión de dominio por ejercicio de la opción de compra, es particularmente aplicable el régimen contenido en los artículos 23º y 25º (certificados sobre la situación jurídica de las personas y del inmueble, y su anotación preventiva), sin perjuicio, para el segundo supuesto, de la prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra ejerza sobre los derechos y medidas cautelares registrados con posterioridad.



El Dr. Julio Pángaro inaugura la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble 2000. A su lado, el Esc. Osvaldo Zito Fontán, representante del Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires.

Comisión de Leasing Inmobiliario:

Mazzei, Beatriz Juana
Villaro, Felipe
Popelka, Emilio Esteban
Ruiz Maldonado, Susana Rosa
Núñez, Federico

Provincia de Santa Fe
Capital Federal
Provincia de Entre Ríos
Provincia de La Rioja
Provincia de Buenos Aires

**TEMA II: SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION DE LOS REGISTROS
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (DECRETO 1228/99
DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL)**

VISTO:

El Decreto 1228/99 del Poder Ejecutivo Nacional, y

CONSIDERANDO:

Que en oportunidad de la XXXVI Reunión Nacional (Resistencia, Chaco, 28/9 al 1/10/99) fueron analizados tanto el Proyecto de Decreto de creación de este Sistema con sus antecedentes y objetivos, como la Encuesta que con anterioridad había sido cursada por la Subsecretaría de Justicia del entonces Ministerio de Justicia de la Nación, a los señores Directores de los diferentes Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias;

Que durante las deliberaciones de dicha Reunión se escuchó además, a su pedido, la exposición brindada por el Dr. Roberto Ronchietto, Asesor de la Subsecretaría de Justicia, quien abundó en consideraciones que, a su juicio, fundaban tal iniciativa;

Que en dicha oportunidad quedó de manifiesto un amplio consenso de los participantes en contra de la misma, por haberse estimado:

- 1) Que en dicho Proyecto los Registros Inmobiliarios locales quedaban reducidos a una suerte de meros "auxiliares", encargados de alimentar con información proveniente de sus diferentes jurisdicciones, un "Registro especial", cuya organización, funcionamiento y mantenimiento se encomendaban al de Capital Federal (artículo 2º);
- 2) Que los objetivos del denominado "Programa Nacional de Modernización Registral" (artículo 4º), pueden ser igualmente alcanzados con los diferentes planes encarados por cada Provincia, en el marco de su organización autónoma, sin que ello pueda ser considerado excluyente de una eventual asistencia a cargo de las autoridades nacionales, pero sin que ello implique contraprestaciones que importen la virtual desnaturalización de sus funciones;
- 3) Que en síntesis, las normas propuestas se aprecian vulneratorias de nuestro sistema federal de organización institucional, al que no es ajeno el régimen registral argentino.

Que tales argumentaciones fueron informadas al funcionario nacional. No obstante ello y con llamativa celeridad, el 26 de octubre de 1999 se sanciona el Decreto 1228/99, lo que pone claramente de manifiesto que la opinión de la Reu-

nión Nacional no fue tomada en cuenta, circunstancia por lo demás que ni siquiera fue relacionada en sus considerandos.

Por todo ello y teniendo en cuenta las nuevas autoridades que han asumido el Poder Ejecutivo Nacional, la XXXVII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1.- Solicitar al Poder Ejecutivo Nacional, por intermedio del Ministerio de Justicia, la derogación del Decreto 1228/99, haciéndole saber además la más favorable predisposición de esta Reunión Nacional para participar en el análisis y diseño de un proyecto alternativo.

Comisión:

Provincia de Santa Fe

Provincia de Buenos Aires.



TEMA III: LEYES CONVENIOS, FUNCIONES Y COMPETENCIA DE LOS ENTES COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS (LA RIOJA)

VISTO:

Los informes recibidos y los trabajos presentados por los distintos Registros y el análisis de los mismos y

CONSIDERANDO:

Que la coparticipación en el proceso de colaboración técnica y financiera no significa la alteración de las facultades legales de los Registros de la Propiedad, en cuanto a la fijación de su política de actuación y a sus potestades operativas, las cuales devienen de la estructura jurídica con que las leyes locales han reglamentado la ley 17.801.

Que corresponde a los Registros la iniciativa y responsabilidad en todo lo relativo al objeto y destino de las contrataciones a celebrarse, tanto en materia de técnicos especialistas, como infraestructura, precisamente para el cumplimiento de los objetivos que le impone al servicio de publicidad registral la ley nacional.

Que la competencia del Colegio como ente colaborador, en todo cuanto se relacione con la percepción de las cuotas especiales de contribución de la ley y la prudente y eficaz administración de los fondos impone una armónica intervención de ambos organismos, para la consecución de los fines de tales convenios de colaboración técnica y financiera.

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

R E S U E L V E:

1.- Ratificar el Despacho Nº 5 de la XXII Reunión Nacional (Neuquén, 1985) la que se transcribe textualmente, como Anexo I de la presente ratificada a su vez por la XXXV Reunión Nacional de Directores de Registros (Salta, 1998).

2.- Recomendar para las Provincias que no hayan dictado leyes que permitan suscribir los convenios de colaboración, la necesidad de su tratamiento, a efectos de posibilitar el cumplimiento de los fines determinados en los despachos que por la presente se ratifican.

TEMA 5

Despacho Nº 5

Sistemas de cooperación técnica en los Registros de la Propiedad Inmueble Afectación y distribución de los recursos producidos por "Leyes Convenio".

Vistos los informes recibidos de los distintos Registros y el análisis de situación realizado en las deliberaciones habidas con relación a la administración y destino de los fondos provenientes de las llamadas "Leyes Convenio".

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

RESUELVE:

Ratificar en todos sus términos las declaraciones y resoluciones adoptadas en las siguientes Reuniones: Primera (La Plata, 1964), Quinta (Buenos Aires, 1968), Sexta (Mendoza, 1969), Séptima (Rosario, 1970), Octava (San Luis, 1971), Novena (Viedma, Resistencia, Santiago del Estero, Mendoza, 1972), Décima (Bariloche, 1973), Décimo Segunda (Entre Ríos, 1975), Décimo Quinta (Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero, 1978);

DECLARA:

Artículo 1º.- Que el objetivo fundamental de estas leyes, enfatizado como único sostén y justificativo es el perfeccionamiento técnico de los Registros con miras a su transformación, objetivo que determina la aplicación que han de tener los fondos que se obtengan por esos medios.

Sin perjuicio de ello, es conveniente dejar establecido que ese perfeccionamiento técnico comprende esencialmente:

- a) Los recursos humanos: Es imprescindible el mejoramiento de los recursos humanos aumentando los conocimientos técnico-jurídicos del personal y propiciando no sólo su capacitación, sino su ordenamiento en una verdadera carrera administrativa que implique su elevación de nivel jerárquico y remunerativo acorde con la importancia de la función desempeñada.
- b) Adecuación de los edificios: Debe procurarse el inmediato estudio y prospección, planificada de locales que aseguren el desenvolvimiento de las labores actuales y futuras, acorde con la salubridad y el desarrollo humano y técnico que se procura alcanzar para los Registros de la Propiedad.
- c) Implementación Técnica: La selección y obtención de estos medios deberá efectuarse luego de un análisis profundo de las necesidades de cada Registro, con claro conocimiento de los volúmenes operativos y su proyección futura en rela-

ción con los servicios que deben prestar, evitando así el sobredimensionamiento o las despropiaciones que esterilizan el esfuerzo y distraen recursos esenciales.

Artículo 2º.- Estos recursos deben ser invertidos con racionalidad, dentro de una planificación presupuestaria no mayor de un año y con aplicación precisa y específica de porcentuales de afectación que permitan determinar con rigor su destino, a fin de lograr una sujeción a los mismos, a través de su objetividad y publicidad. Todo ello, con absoluto respeto de la competencia propia de los Directores de Registros de la Propiedad Inmueble fijada por la Ley, atributo que permite no sólo la ejecución programática indicada, sino su reajuste en función de los planes que ellos elaboren con el objeto de alcanzar los fines específicos de estas Leyes.

La jerarquización y mejoramiento de los recursos humanos es el eje sobre el cual gira el éxito de los planes de transformación técnica y asegura las prestaciones de los servicios registrales al nivel de regularidad y seguridad que éstos requieren.

Comisión de "Leyes Convenios":

Provincia de Jujuy
Provincia de Santiago del Estero
Provincia de La Rioja
Provincia de Buenos Aires

Lic. Rubén E. Bravo
Dr. Jorge M. Gigena
Dra. Susana R. Ruiz de Maldonado
Dr. Mariano H. Cowen

TEMA IV: SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS (BUENOS AIRES)

VISTO:

El impulso que cobraron las servidumbres administrativas en virtud de las privatizaciones de servicios públicos operadas, y

CONSIDERANDO:

Que la normativa reguladora de las diferentes clases de servidumbres por razones de interés público se refieren a ellas como "servidumbres administrativas";

Que las mismas, a diferencia de las servidumbres civiles que se constituyen a favor de una heredad, lo son a favor del poder administrador y/o de las empresas concesionarias y en beneficio de la comunidad, produciendo en consecuencia una restricción al dominio que afecta su carácter exclusivo;

Que asimismo, la servidumbre administrativa por limitar el derecho de propiedad (artículo 14 y 17 de la Constitución Nacional) se crea por ley formal y se constituye por las diferentes formas que la ley autoriza;

Que los concesionarios de servicios públicos son entes privados que por delegación estatal ejercen función administrativa en relación con el servicio público que prestan;

Que en todos los supuestos existe una autorización o aprobación por resolución administrativa del Ente Regulador o de la autoridad de aplicación que se encuadra en el artículo 3º de la Ley 17.801 (resolución administrativa);

Que en la actualidad, como consecuencia de la delegación estatal, la gran mayoría de las inscripciones en los Registros de la Propiedad Inmueble son rogadas por los concesionarios de servicios públicos;

Que el plano aprobado es un instrumento público realizado luego de un estudio catastral y dominial que resulta de indubitable conveniencia.

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

RECOMIENDA:

1º.- La servidumbre administrativa importa una restricción al dominio que afecta su carácter exclusivo encontrándose regulada por el derecho administrativo (artículo 2611 y su nota del Código Civil) desplazando al derecho privado.

2º.- Los concesionarios de servicios públicos están facultados a rogar su inscripción registral en virtud del artículo 6º, inciso b, de la Ley 17.801, acompañando la resolución administrativa de autorización o de aprobación del Ente Regulador o autoridad de aplicación en su caso y los convenios de constitución definitiva (para el caso de que la legislación específica de servidumbre lo requiera) sin necesidad de exigir la protocolización por escritura pública de las actuaciones administrativas.

3º.- El plano aprobado constituye, en cuanto a su publicidad, en todas las variantes de servidumbre administrativa un elemento de gran conveniencia a los efectos de la determinación de la traza.

Comisión de Servidumbres Administrativas:

Provincia de Chaco

Dra. Irma Mirtha Gladis Goussal de Zanazzo

Provincia de Salta

Dra. Virginia María Díez Gómez

Provincia de Buenos Aires

Dra. María Martha Cuneo



Una vista parcial de las deliberaciones
de la Reunión Nacional de Directores de
Registros de la Propiedad.

**TEMA V: HIPOTECA – CONSTITUCION DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE
INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCION DEL CONDOMINIO CONSTITUYENTE
(BUENOS AIRES)**

VISTO:

La solicitud de registración de un documento mediante el cual el condómino hipoteca una parte inferior de su alícuota, y

CONSIDERANDO:

1.- Que la legislación admite que el condómino hipoteque su parte indivisa de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2678, 3123 y concordantes del Código Civil;

2.- Que la hipoteca constituida por el condómino es válida, pero su resultado está subordinado al de la partición, a raíz del efecto declarativo de ésta;

3.- Que la Ley no prohíbe expresamente la constitución del gravamen hipotecario sobre parte indivisa inferior a la proporción del condómino constituyente;

4.- Que la norma no establece ninguna limitación a las facultades del condómino con relación a su parte indivisa y las puede ejercer sin el consentimiento de los otros comuneros y sólo limitadas por el carácter abstracto que la misma reviste;

5.- Que se debe respetar el acuerdo de voluntades en virtud del principio de autonomía de la voluntad, consagrado en el artículo 1197 del Código Civil.

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

R E C O M I E N D A:

Considerar factible la registración de un documento mediante el cual se grava con derecho real de hipoteca una proporción inferior de la parte indivisa del condómino.

Comisión:

Provincia de Buenos Aires
Provincia de Chubut

Dra. Julia Elena Sallón
Not. Claudia Viviana Bochaty

**TEMA VI: INSTRUMENTACION SIMULTANEA.
ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO
(SANTA FE, II CIRCUNSCRIPCION, ROSARIO)**

VISTO y CONSIDERANDO:

Que el tema propuesto sobre instrumentaciones simultáneas ha suscitado diversas opiniones,

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

D E C L A R A:

1º.- Que es conveniente el tratamiento del tema en mayor profundidad, atento las divergencias de criterios.

2º.- Solicitar a los Registros de la Propiedad que aporten las experiencias al respecto.

3º.- Proponer el tratamiento del tema para la próxima Reunión de Directores.

Comisión de Instrumentación simultánea:

Rosario
Buenos Aires
San Rafael, Mendoza

Dra. Beatriz Mazzei
Not. Estela María Falocco
Dra. Nelly Laboratornuovo

**TEMA VII: DOCUMENTOS JUDICIALES – OBSERVACION REGISTRAL
E INSISTENCIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEEDIENCIA:
CONDUCTA REGISTRAL (BUENOS AIRES Y CAPITAL FEDERAL)**

VISTO:

Los casos de insistencia en el mandato judicial para la toma de razón de documentos que hubieren sido “observados” o “rechazados” luego de la “calificación registral” que disponen las leyes nacionales y locales, para la labor del registrador, y

CONSIDERANDO:

Que en la doctrina clásica del Derecho Registral, como asimismo en la mayoría de las primeras legislaciones dadas en el país para la materia, no se contemplaron al lado de los recursos de revisión de la “calificación registral”, los casos de conflicto en la calificación de documentos de origen judicial;

Que no obstante, las experiencias recogidas, la existencia de algunos pocos modelos provinciales que así lo resuelven, como también las innumerables recomendaciones habidas en las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad (año 1966 III Reunión en Santa Fe; año 1973 X Reunión en Bariloche; año 1978 XV Reunión en Corrientes, Neuquén, Santiago del Estero; año 1980 XVII Reunión en La Plata), la doctrina más actualizada, inclusive latinoamericana (XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Guayaquil, Ecuador, agosto/2000), y también el artículo 3234 del Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado de 1998, indica que deben impulsarse regulaciones de tal naturaleza;

Que se presenta como conducente a una resolución técnica adecuada, fundada en el principio de legalidad y en la especialidad del órgano que resuelve la cuestión, propugnar el tratamiento de estos casos por las Cámaras Civiles (o Tribunal que hace sus veces según las respectivas jurisdicciones), previendo la elevación de los antecedentes por parte del Registro que recibe el mandato de insistencia, a pesar de la antedicha calificación registral denegatoria.

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

R E C O M I E N D A:

1º.- La más pronta adopción en aquellas jurisdicciones que no las posean, de normas que habiliten la elevación por parte de los Registros de la Propiedad Inmueble, a una autoridad judicial superior, distinta de la que produjo el mandato, de todos los antecedentes que dan lugar al "conflicto de calificación registral" de los documentos judiciales para su resolución en instancia única y con efecto definitivo tanto para el emisor como para el Registro.

Comisión:

Alberto Federico Ruiz de Erenchun
María Cristina Avendaño
Blanca Elida García
Silvia Libertad Biagini
Daniel César Calderón

Capital Federal
San Juan
Buenos Aires
Corrientes
San Luis

**TEMA VIII: SEGURIDAD REGISTRAL – MEDIOS DE PREVENCIÓN
DE DOCUMENTOS FALSOS (CAPITAL FEDERAL)**

VISTO:

Que al considerar la Seguridad Registral se muestran diversas modalidades, las que presentan hechos que la hacen vulnerable, dentro de las cuales sobresalen los aspectos vinculados a los documentos inscribibles, y

CONSIDERANDO:

Que la existencia de documentos falsos o apócrifos no siempre —dada su apariencia de verdaderos— es detectable mediante la “calificación registral”;

Que en sus formas clásicas de confección y emisión, tanto los documentos notariales como los judiciales, no tienen recaudos especiales que sean insalvables, destinados precisamente a salvaguardar su autenticidad;

Que las experiencias recogidas en los ámbitos regionales de intensa producción y circulación de documentos registrables, señalan la conveniencia de ratificar enfáticamente la necesidad de regular con carácter inexcusable y obligatorio, sistemas de aseguramiento respecto de la autenticidad de los documentos que han de ser presentados para su registro;

Que existiendo diversos sistemas aplicables sobre el papel, para la seguridad documental —y sin que se encuentren agotados en su mejoramiento— es recomendable la elección de aquellos que ofrezcan mayor simplicidad en su aplicación, pero que sean los de mayor grado de inviolabilidad;

Que siendo parte inexcusable en la obtención de la seguridad documental, los productores y emisores de ellos, y de conformidad también a los objetivos y valores constitucionales que su propia existencia determina como son el Poder Judicial en cuanto a sus resoluciones y los Notarios respecto de la fe pública de las escrituras públicas, resulta imprescindible que ellos se asocien en el mejoramiento que se reclama;

Que es a todas luces conducente impulsar también un procedimiento registral escrito que acredite en forma adecuada las constancias demostrativas en forma indubitada, de la “inautenticidad” de esos documentos, cuando se detectaren esas situaciones, estando legitimados para promoverlos el mismo Poder Judicial, los notarios o particulares afectados e inclusive de oficio, conforme al deber de guarda, los propios Registros, para dictar en ellos la correspondiente resolución que deje sin efecto los asientos logrados engañosamente en base a los mismos;

Que en forma paralela a la puesta en vigencia de sistemas de seguridad documental, es imprescindible —como correlato— mejorar también las condiciones de labor en las que se desenvuelven los registros, en cuanto a la calidad y competencia de la “calificación registral”, como también en los niveles y jerarquía con que se considere a quienes sean responsables de la misma.

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

RECOMIENDA:

1.- La más pronta adopción para las labores registrales en todas las jurisdicciones de sistemas de seguridad documental, que impidan y dificulten el ingreso a los Registros de la Propiedad de documentos notariales o judiciales que sean falsos o apócrifos en su confección.

2.- Disponer la implementación —conjuntamente con el Poder Judicial y los Colegios de Escribanos competentes— de los sistemas que garanticen el mayor grado de inviolabilidad y la más simple aplicación, con bajo costo de insumos, los que puedan ser absorbidos con muy poca incidencia en los costos habituales del servicio, dada la manifiesta utilidad que reportan, tanto en consideración a los altísimos daños y perjuicios que de lo contrario se producen en el patrimonio de los particulares y del mismo Estado, por falta de tales recaudos a la vez que es irreparable el daño que se causa a la fe pública documental y a los Registros.

3.- Las medidas precedentes han de estar complementadas, asimismo, con aquellas que permitan mejorar la calidad de la calificación registral de los agentes que lleven a cabo, para impedir y detectar oportunamente las inautenticidades documentales, para lo cual se ha de mejorar el nivel técnico de los mismos y su consecuente jerarquización; lo expuesto es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad interna de los Registros, ya tratadas en anteriores Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

4º.- La implementación de un procedimiento registral escrito, que en forma expeditiva y adecuada acredite la "inautenticidad" de aquellos documentos que hubieren producido asientos registrales, sean impulsados por el Poder Judicial, los notarios o particulares afectados, e inclusive de oficio, de modo que se concluya con el dictado de las medidas adecuadas concurrentes a dejar sin efecto (mediante su cancelación) los asientos producidos con tales documentos, para restituir de tal forma y cuanto antes la legitimidad de los asientos registrales afectados.

Comisión:

Dr. Alberto Federico Ruiz Erenchun
Dra. Juana María Graciani
Dra. María Estela Cristina Mir

Capital Federal
Buenos Aires
Entre Ríos



Cena de clausura de la Reunión. Habla el Esc. Luis César Marinelli, Director de Servicios Registrales.

TEMAS Y TRABAJOS PRESENTADOS

- TEMA I: EL LEASING INMOBILIARIO (LEY 25.248) – ASPECTOS REGISTRALES**
Propuesto por Capital Federal y expuesto por el Dr. Felipe Pedro Villaro
- TEMA II: DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99 (SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL)**
Propuesto por Santa Fe y expuesto por su Director, Dr. José Eduardo Parma.
- TEMA III: LEYES CONVENIO. FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES COOPERADORES Y REGISTROS RESPECTIVOS**
Propuesto por La Rioja y expuesto por su Directora, Dra. Susana Rosa Ruiz Maldonado.
- TEMA IV: SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS**
Propuesto por Buenos Aires y expuesto por la Dra. María Marta Cuneo.
- TEMA V: HIPOTECA. CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCIÓN DEL CONDOMINIO CONSTITUYENTE.**
Propuesto por Buenos Aires y expuesto por la Dra. Julia Elena Sallón.
- TEMA VI: INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS. ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO**
Propuesto por Rosario y expuesto por la Dra. Beatriz Juana Mazzei y la E. Estela María Falocco (Buenos Aires).
- TEMA VII: DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACIÓN REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA: CONDUCTA REGISTRAL.**
Propuesto conjuntamente por Capital Federal y Provincia de Buenos Aires y expuesto por los doctores Alberto F. Ruiz de Erenchun y Blanca García.
- TEMA VIII: SEGURIDAD REGISTRAL – MEDIOS DE PREVENCIÓN DE DOCUMENTOS FALSOS**
Propuesto por Capital Federal y expuesto por los notarios Isaac Molina, Víctor R. Di Capua y los doctores Juana María Graciani (Buenos Aires) y Alberto F. Ruiz de Erenchun (Capital Federal).

**NOMINA DE TRABAJOS PRESENTADOS POR LOS PROFESIONALES
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BUENOS AIRES**

**TEMA I: EL RÉGIMEN REGISTRAL INMOBILIARIO Y LA NUEVA LEY DE LEASING
(LEY 25.248)**

Autor: Dr. Pedro Felipe Villaro.

**EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248 – ASPECTOS REGIS-
TRALES**

Autores: Dr. Gerardo Federico Núñez y Esc. Osvaldo Arcucci.

**TEMA II: DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99 (SISTEMA NACIONAL DE INFOR-
MACIÓN REGISTRAL).**

Autores: Dr. Gerardo Federico Núñez y Esc. Osvaldo Arcucci.

**TEMA III: LEYES CONVENIO: FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES
COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS**

Autor: Dr. Mariano Hernán Cowen.

**TEMA IV: SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS (DOCUMENTOS REGISTRABLES,
CALIFICACIÓN, LEGITIMACIÓN DEL CONSTITUYENTE)**

Autor: Dra. María Marta Cuneo.

**TEMA V: HIPOTECA – CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA
INFERIOR A LA PROPORCIÓN DEL CONDÓMINO CONSTITUYENTE**

Autores: Dras. Julia Elena Sallón y Blanca García.

**TEMA VI: INSTRUMENTOS SIMULTÁNEOS. ACTOS OTORGADOS DURANTE LA
VIGENCIA DEL CERTIFICADO**

Autor: Not. Estela María Falocco.

INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS

Autor: Dra. Beatriz Mazzei.

**TEMA VII: POSIBILIDAD DE INTERPONER RECURSOS EN CASO DE REITERA-
CIÓN DEL DOCUMENTO JUDICIAL DE PRACTICAR UNA INSCRIPCIÓN
PREVIAMENTE DENEGADA**

Autor: Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun.

**DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACIÓN REGISTRAL E INSISTEN-
CIA JUDICIAL BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA**

Autores: Dres. Gustavo M. López Blasquez y Blanca García.

TEMA VIII: FOLIO DE SEGURIDAD JUDICIAL. ANTECEDENTES. RESULTADOS.

Autor: Dra. Juana María Graciani.

**REFLEXIONES CRÍTICAS SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL PAR-
TICULARMENTE INMOBILIARIA EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL**

Autor: Dr. Felipe Pedro Villaro.

RESEÑA DE LOS TRABAJOS PRESENTADOS POR EL REGISTRO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

TEMA I

EL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248. ASPECTOS REGISTRALES

Por el Dr. Gerardo Federico NÚÑEZ y Esc. Osvaldo Miguel ARCUCCI

La nueva Ley 25.248 trajo importantes reformas a la Ley 24.441, modificando algunos aspectos y aclarando cuestiones respecto de las cuales la doctrina ya se había pronunciado en tal sentido, como en el caso de la necesidad de que el leasing se instrumente en escritura pública.

Para una mejor comprensión del tema, se hace un cuadro comparativo de ambas leyes y se abordan diversos aspectos de índole registral, entre ellos la problemática del plazo de inscripción del contrato en el Registro Inmobiliario y su posible colisión con los plazos establecidos por la Ley 17.801.

TEMA II

DEROGACIÓN DEL DECRETO 1228/99

Por el Dr. Gerardo Federico NÚÑEZ

Mediante el Decreto 1228 de fecha 26/10/99 se crea el Sistema Nacional de Información de los Registros de la Propiedad Inmueble y el Programa Nacional de Modernización Registral.

El Decreto 1228/99 señala la necesidad de que el Poder Judicial de la Nación y de las Provincias puedan disponer de información sobre la situación jurídica de los inmuebles en forma simultánea en todo el territorio de la República, y pretende estructurar una base de datos que permita proporcionar información a los usuarios oficiales y privados autorizados, mediante el acceso directo a los sistemas de comunicación.

Se analizan los siguientes puntos: Bases de Datos, Interés Legítimo, Seguridad Jurídica, Reposición de tasas especiales por servicios registrales. Se propone la derogación parcial del Decreto 1228/99 por los inconvenientes que podría ocasionar a la seguridad jurídica del sistema registral y el menoscabo a las autonomías provinciales, y dejar subsistente su artículo 10, que mantiene la vigencia del Decreto 1741 del 16/08/76 sobre la Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble.

TEMA III

LEYES CONVENIOS: FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LOS ENTES COOPERADORES Y LOS REGISTROS RESPECTIVOS

Por el Dr. Mariano H. COWEN

Se hace una reseña de las Leyes Convenios en la Provincia de Buenos Aires desde el año 1971 y se explican las facultades, funciones y competencias de los entes cooperadores a la luz de lo normado en la Ley 10.295, texto ordenado por Decreto 1375 de 1998 y Decretos Modificatorios 3201/98 y 2963/99.

Estas leyes encuentran su justificación en el perfeccionamiento técnico de los Registros, el mejoramiento de los recursos humanos, la capacitación del personal que conlleva a la elevación jerárquica y remunerativa acorde con la tarea que desempeña. Si se tiene en cuenta estos postulados, la regularidad y seguridad en las prestaciones de los servicios registrales, serán el eje sobre el cual gire la excelencia de los Registros Inmobiliarios.

TEMA IV

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS. DOCUMENTOS REGISTRALES. CALIFICACION. LEGITIMACION DEL CONSTITUYENTE

Por la Dra. María Marta CUNEO

El trabajo de Servidumbres Administrativas analiza los diferentes aspectos de esta complicada y vigente figura a la luz de los cambios normativos operados a partir de la Ley de Reforma del Estado, por la cual toman impulso las privatizaciones de servicios públicos y a raíz de los cuales hacen su aparición los Derechos de Incidencia Colectiva, artículo 36 al artículo 43 de la Constitución Nacional, y dentro de ellos los Entes Reguladores con sus Marcos Regulatorios, artículo 42 de la Constitución Nacional.

Partiendo de la moderna concepción del Derecho Administrativo se explica el fundamento "del desplazamiento del Derecho Privado" regulándose la materia exclusivamente por el Derecho Administrativo, derivándose como consecuencia la facultad de los concesionarios de servicios públicos para rogar la inscripción registral, sin necesidad de exigir protocolización por escritura pública de las actuaciones administrativas (artículo 6º inciso b de la Ley 17.801).

Para concluir, se hace un breve análisis de la legislación que regula los diferentes tipos de servidumbres administrativas enfocándose principalmente el aspecto registral, finalizando con un listado tentativo de los requisitos de inscripción registral.

TEMA V

CONSTITUCION DEL GRAVAMEN SOBRE PARTE INDIVISA INFERIOR A LA PROPORCION DEL CONDOMINO CONSTITUYENTE

Por la Dra. Julia Elena SALLÓN

Este trabajo se basó en el estudio realizado a partir de un caso concreto, respecto del cual el Registro dejó sentado su criterio a través del dictado de la pertinente Resolución Contencioso Registral.

Se presentó en este Organismo un documento notarial mediante el cual el condómino gravaba con derecho real de hipoteca 40% del 50% indiviso que le pertenece.

En primera instancia el documento fue rechazado aduciéndose que el Código Civil autoriza sólo la hipoteca de la parte indivisa.

Planteado el recurso contencioso registral y efectuado un análisis pormenorizado de la cuestión planteada, el Registro hizo lugar a la inscripción definitiva del mencionado acto notarial en mérito a las siguientes consideraciones:

- El copropietario puede constituir hipoteca sobre su parte indivisa porque es dueño exclusivo de ella (artículo 2678 y 3123 del Código Civil).
- La suerte de la hipoteca queda subordinada al resultado de la partición, a raíz de su efecto declarativo.
- Con respecto a su parte ideal, el condómino tiene la libertad para disponer, gravar, reivindicar, generar un condominio, etcétera, es decir, sus facultades son amplísimas, equivalentes a las de un propietario sobre la cosa.
- Se debe respetar el acuerdo de voluntades, en virtud del principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1197 del Código Civil.
- No estando prohibida por la ley la posibilidad de que el condómino hipoteque una parte inferior a su alícuota, excedería las facultades del registrador rechazar un documento de esa naturaleza.

TEMA VI

INSTRUMENTACIONES SIMULTANEAS – ACTOS OTORGADOS DURANTE LA VIGENCIA DEL CERTIFICADO

Por la Esc. Estela M. FALOCCHO

Uno de los principios fundamentales del Derecho Registral es el llamado tracto sucesivo. En los casos de tracto abreviado, el encadenamiento existe, pero se realiza en un solo asiento registral.

En los supuestos de escrituras simultáneas, la segunda escritura debe contener todos los antecedentes que hagan tanto al derecho como a la legitimación del disponente.

Existe controversia en cuanto a considerar como actos simultáneos los que se instrumentan en un mismo acto o dentro del mismo día. La Disposición Técnico Registral Nº 5/80 de la Provincia de Buenos Aires prescribe que se entiende por instrumentación simultánea la autorizada en el mismo día.

En los casos en que se solicite la expedición de un certificado de dominio con relación a varios lotes que surgen de una misma inscripción de dominio y plano, el certificado podrá ser utilizado durante el plazo de su vigencia y no necesariamente debe realizarse escrituras simultáneas.

De la misma manera para el caso de un certificado de dominio solicitado para Reglamento y venta de unidades funcionales, pero las escrituras traslativas de las unidades funcionales sólo obtendrán inscripción definitiva cuando se registre el Reglamento.

TEMA VIII

FOLIO DE SEGURIDAD JUDICIAL. ANTECEDENTES. DISPOSICIONES. RESULTADOS.

Por la Dra. Juana María GRACIANI

La eficacia del folio de seguridad ha sido debidamente probada, a partir de su aplicación desde el año 1980 a los documentos notariales.

El 24 de noviembre de 1992, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, mediante Acordada N° 2505, adoptó el "folio de seguridad" para todos los documentos expedidos por los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Provincia, que debieran ser inscriptos o anotados en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

EL 15 de mayo de 1995, con el dictado de la Disposición Técnico Registral N° 8/95, se puso en vigencia el Sistema de Folio de Seguridad Judicial, para todos los documentos de origen judicial de la Provincia de Buenos Aires.

La implementación del Folio de Seguridad Judicial adoptado constituye un remedio fundamental tendiente a impedir definitivamente el ingreso al Registro de la Propiedad de documentos apócrifos, que generaban anteriormente graves perjuicios a la fe pública registral y a la seguridad jurídica.

Desde la entrada en vigencia de dicho sistema de seguridad se han comprobado excelentes resultados, que se reflejan en los datos estadísticos, con un porcentaje nulo de ingreso al Registro de documentos de origen judicial apócrifos.