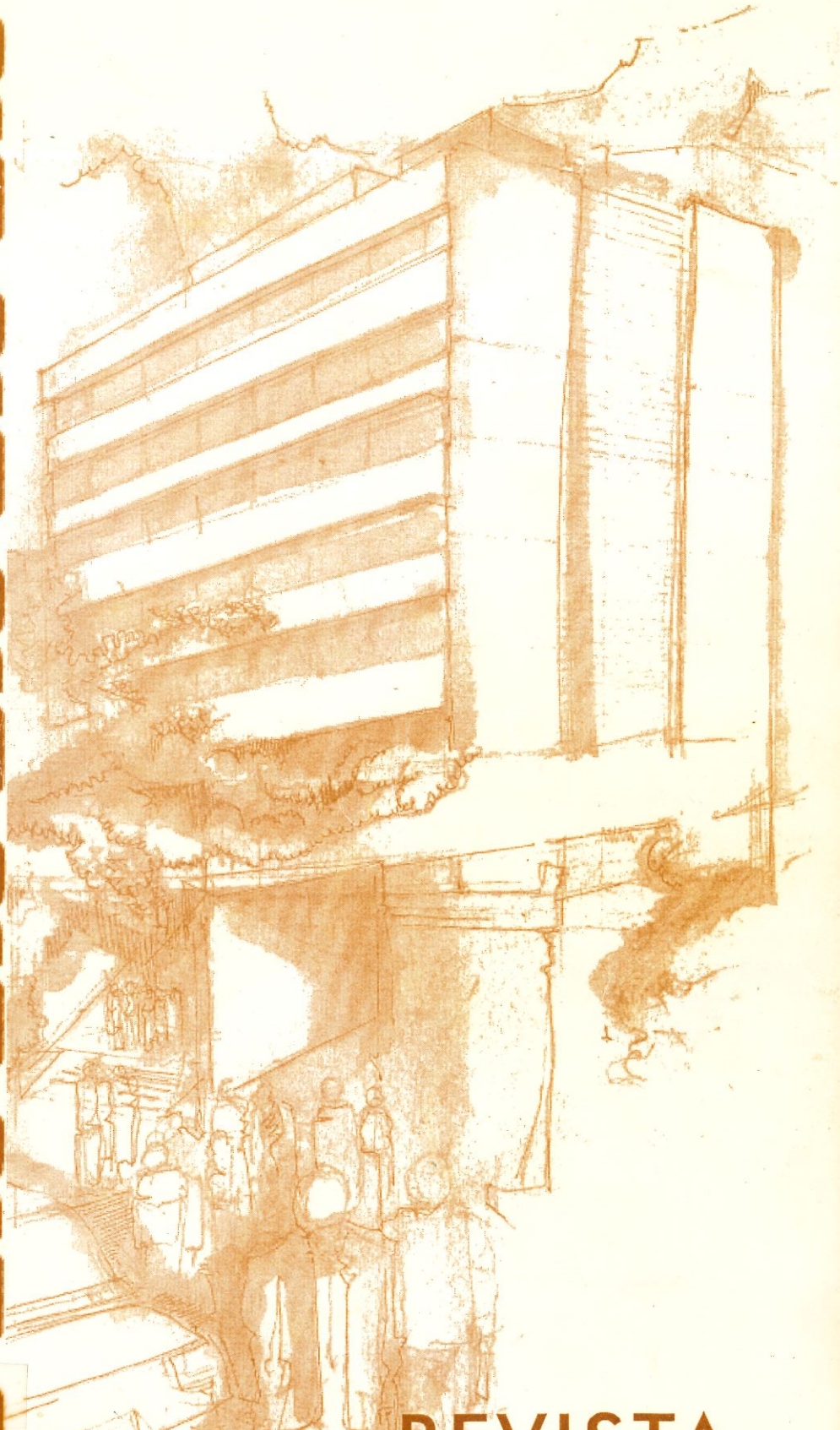


REVISTA REGISTRAL

VII.4
2001 1 (4)
3ª ETAPA

4

REVISTA REGISTRAL

REVISTA REGISTRAL

3º etapa
Año 1 - Nro. 4 - Julio - Diciembre de 2001

Jefe de Redacción:
Dr. Rolando Argentino FONTELA

Redactores:

Dr. Gustavo Miguel LOPEZ BLASQUEZ
Dra. Julia Elena SALLON
Dr. Carlos Alberto VIOLINI

Coordinadora:
Dra. María Elena MURGUIONDO

Sec. de Redacción:
Sr. Horacio Enrique POGGI

Soporte Técnico:
Lic. Marisa Leila PERTUSI

Dibujo y Fotografía:
Arq. Jorge Luis CAÑETE

Sec. Administrativa:
Sra. Ester VENEZIANO

Dirección Provincial del
Registro de la Propiedad
Avda. 44 e/ 4 y 5 (2ºpiso) La Plata
Provincia de Buenos Aires
E- mail: revistaregistral@rpba.gov.ar
www.rpba.gov.ar

Impresa en el Departamento de Publicaciones e Impresos de la Dirección de Contabilidad y Servicios Auxiliares del Ministerio de Economía de la Prov. de Bs. As.

Nº Reg. Propiedad Intelectual 130.014

SUMARIO

	Pág.
Introducción	9
Actualización Doctrinaria	13
Doble Dominio	15
La importancia de la Implementación de distintas técnicas de modernización en los Registros	19
XII Congreso Nacional de Derecho Registral	21
Tema 1: Registro de Anotaciones Personales	23
Tema 2: Tracto Sucesivo	26
Tema 3: Temas de Derecho Registral Mercantil	29
Conclusiones	31
Declaración	33
Normas Registrales	35
Disposición Técnico Registral N° 003	37
Disposición Técnico Registral N° 004	39
Disposición Administrativa N° 190	41
Cuestiones Registrales	43
Hipoteca sobre inmueble afectado con usufructo	45
Bien de Familia	46
Bien de Familia – Inmueble Locado	47
Información General	53
Nuevo Servicio de Publicidad por Telegestión	55
Espacio Cultural	57

DIRECCION PROVINCIAL	Dr. Julio PANGARO
DIRECCION TECNICA	
DIRECCION DE SERVICIOS REGISTRALES	Esc. Luis César MARINELLI
SUBDIRECTORA DE SERVICIOS REGISTRALES	Dra. Lidia Blume IMAS
SUBDIRECTOR TECNICO	Sr. Roberto E. CAPALBO
Departamento Administrativo:	Sra. Miriam N. DELLE VILLE
Departamento Jurídico:	Dra. María Teresa ROLLA
Departamento Sistematización y Proc. De Datos	a/c Sr. Roberto CAPALBO
Departamento Anotaciones Especiales:	Sra. Rosa FERNANDEZ
Departamento Recepción y Prioridades:	Sra. Lina B. SAAVEDRA
Departamento Archivo de Seguridad Documental:	Sr. Héctor ZUBIETA BEYRIES
Departamento Registración y Publicidad Area I:	Sra. María Cristina ZELLA
Departamento Registración y Publicidad Area II:	Sra. Susana MARZOCHINI
Departamento Registración y Publicidad Area III:	Sra. Lidia T. GAIAS
Departamento Registración y Publicidad Area IV:	Sra. Cecilia GIANGRECO
Departamento Registración y Publicidad Area V:	Sr. Luis Eduardo CAMOZZI
Departamento Registración y Publicidad Area VI:	Sra. Claudia E. CASORLA
Departamento Registración y Publicidad Area VII:	Sr. Juan BOFFA
Departamento Registración y Publicidad Area VIII:	Sra. Noemí BOHARES
Departamento Registración y Publicidad Area IX:	Sra. Margarita Luján TORRES
Departamento Registración y Publicidad Area X:	Sr. José Alberto MENDEZ
Departamento Registración y Publicidad Area XI:	Sr. Mario Tomás CRISTELLI
Departamento Registración y Publicidad Area XII:	Sr. Carlos A. GILLY
Departamento Registración y Publicidad Area XIII:	Sr. Omar SUAREZ
Departamento Registración y Publicidad Area XIV:	Sra. Mirta Susana LOMBARDI
Conversión	Sra. Liliana E. CEGLIE
Recursos Humanos y Div. Gestión Contable	Lic. Argentina GUTIERREZ
Tierras y Operativos	Dr. Franco M. CARBALLO MARINA
Auditoria	Sra. Celia C. CHILELLI
Capacitación y Revista Registral	Dra. María Elena MURGUIONDO
Delegación Mar del Plata	Sra. Graciela S. PAZ
Delegación Junin	Sra. Olga S. TERUZZI
Delegación Bahía Blanca	Dra. Miriam FERNANDEZ
Delegación Tandil	Sra. Norma IBARGOYEN
Delegación Morón	Dra. Liliana SAVINO

Ministerio de Economía
PROV. DE BS. AIRES
BIBLIOTECA
DIRECCION TECNICA
DIRECCION PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Autoridades

Dr. Carlos Federico Ruckauf

Gobernador de la Provincia de Buenos Aires

Licenciado Jorge Emilio Sarghini

Ministro de Economía

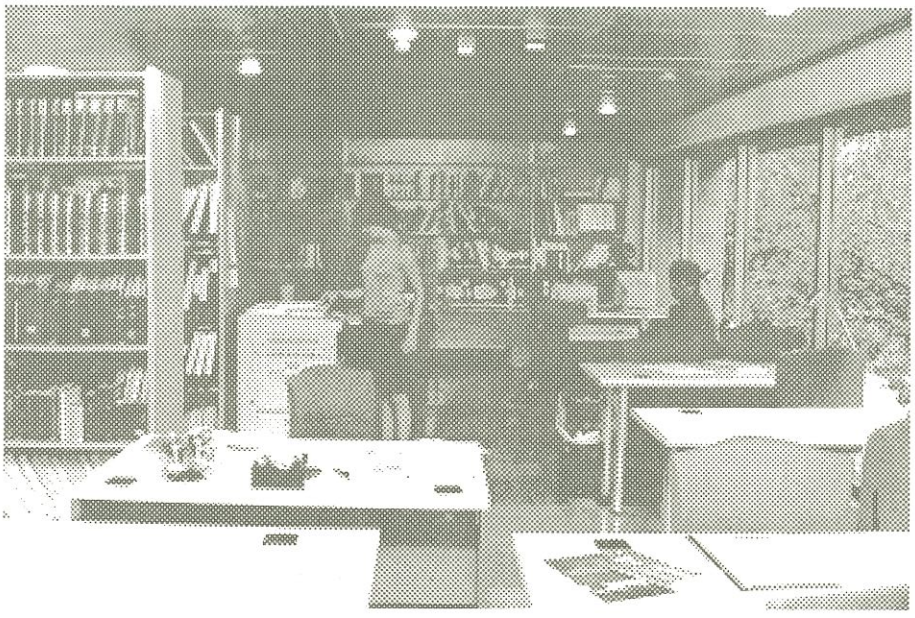
Licenciado Santiago Montoya

Subsecretario de Ingresos Públicos

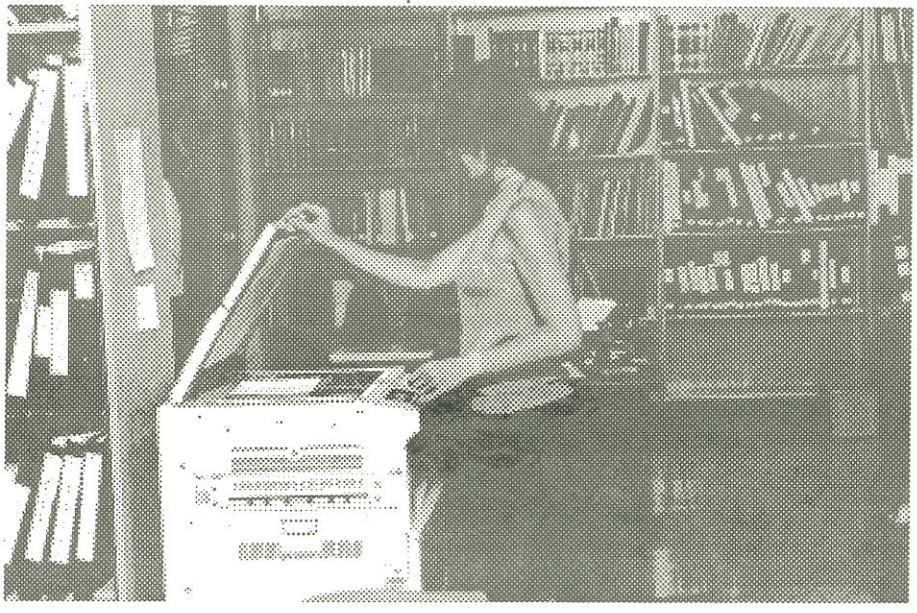
Dr. Julio Arturo Pángaro

Director Provincial del Registro de la Propiedad

NUEVO EDIFICIO



BIBLIOTECA I.
Para brindar un buen servicio se requiere de recursos técnicos y humanos que permitan trabajar con eficiencia y dignidad. El Registro de la Propiedad cuenta con ellos.



BIBLIOTECA II.
Modernas instalaciones dotadas de los elementos necesarios. Y lo más importante: desempeñar las tareas cotidianas con responsabilidad social.

INTRODUCCION

Estimado lector:

Este cuarto número de la *Revista Registral* llegará a sus manos con notoria demora, consecuencia de hechos ajenos a nuestra voluntad que no puede excusar obligada disculpa. Sin embargo, tal discontinuidad no ha conspirado contra la actualidad del contenido de esta edición. En efecto, advertida la dificultad para su entrega en tiempo oportuno, se han incorporado las disposiciones registrales dictadas hasta el mes de octubre del corriente año, inclusive. Con ello pretendemos que este medio de comunicación y divulgación registral continúe cumpliendo efectivamente su fin, tal el de brindar suficiente y eficiente apoyatura técnico-especializada a los profesionales vinculados con nuestro específico quehacer.

Asimismo, consecuente con una línea de publicación doctrinaria que nos hemos impuesto al abordar esta nueva etapa de la *Revista,* el presente contiene trabajos doctrinarios elaborados por profesionales de este Registro, que han sido seleccionados dada su notable calidad. De esta manera, además de abundar en un servicio al lector que estimamos de valor y utilidad, contribuimos a la difusión del nivel que ostentan quienes diariamente contribuyen silenciosamente a la jerarquización de nuestro Organismo en el ámbito de su competencia funcional e institucional.

Señor lector, en sus manos tiene este nuevo número de la *Revista,* que deseamos sea de su preferente interés.

Hasta el próximo y gracias.

ACTUALIZACION DOCTRINARIA

DOBLE DOMINIO

Casos – Normativa – Soluciones

Según el artículo 2598 del Código Civil, el dominio es **exclusivo**, característica ésta que "a priori" haría contradictorio el tema del epígrafe.

¿Puede existir doble dominio o superposición dominial? ¿O se trata sólo de una situación anómala de origen únicamente registral?

No hay al respecto una normativa de fondo y atento que el problema existe y genera inconvenientes en el tráfico jurídico inmobiliario, se hace imperioso su tratamiento y la búsqueda de soluciones para los distintos supuestos.

En el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ante la detección de estos casos de superposición dominial, se dictó el 16 de noviembre de 1967, la Disposición Técnico Registral Nº 11.

Los distintos supuestos tienen en cuenta el **origen** de la superposición:

I.

Cando el documento a inscribir, tiene en sus antecedentes una sentencia de origen posesorio, el caso, luego del estudio de antecedentes respectivo, queda encuadrado en el artículo primero inciso a) de la citada Disposición.

Es necesario destacar, al respecto, que hasta el dictado de la Ley 14.159, el procedimiento de usucapión era meramente informativo, no contradictorio y sin citación del titular. El usucapiante probaba su posesión y se ordenaba la inscripción, que coexistía con la del desposeído. Es de esta manera, como se origina el **doble dominio** , en estos casos.

Este supuesto se sanea en sede registral, anotándose la titularidad del documento presentado a inscribir, como único, siempre que las inscripciones superpuestas sean de fecha anterior a la posesoria (artículo 1º inciso a).

Cabe agregar aquí, que por Disposición Técnico Registral Nº 11 de 1984, se contemplan también, por aplicación analógica los casos de otras sentencias firmes en las que se hubiere otorgado judicialmente la posesión de un inmueble.

II.

Si la inscripción que coexiste con la posesoria es de fecha posterior y dentro de ella tuviera su origen el documento a inscribir, se procede a la apertura del folio, insertando en el rubro titularidad conforme al orden que corresponda en el tiempo, a los titulares que resulten de cada una de las inscripciones y a la que proviene de sentencia de posesión (artículo 1º inciso b).

III.

Otro supuesto en que se originan las superposiciones dominiales es en la doble venta, lisa y llana, o sea cuando un mismo inmueble, por error o dolosamente es transmitido dos veces. No existiendo en sus antecedentes sentencia posesoria alguna, el caso queda encuadrado en el artículo 2º de la Disposición citada.

IV.

En el sistema de Folio Protocolizado o Personal Cronológico, registrándose en función de los titulares y no de los inmuebles, era imposible detectar las superposiciones.

La Dirección de Catastro Territorial es quien determina y exterioriza a través de sus certificaciones los casos de doble dominio.

Existen, además de los citados supuestos, otros casos, que son errores de registración, de parcelamiento o de confección de planos, que en muchos casos se sanean perfectamente en sede administrativa.

En las actuaciones 2307-15887/89, por excepción, es el mismo Registro quien, tras detectar la doble venta de inmuebles ubicados en el Partido de San Isidro, de oficio, bloquea los dominios con la nota que prevé el artículo 6 de la Disposición 11/67, a fin de impedir sucesivas transmisiones.

En la práctica registral, el procedimiento general es así: publicitada la coexistencia de inscripciones respecto de un bien, a través del certificado catastral, el funcionario autorizante debe consignar tal situación en el cuerpo de la escritura, rubro certificados. Una vez ingresada la documental, se caratula como expediente para que el profesional efectúe el correspondiente estudio de antecedentes dominiales de ambas cadenas causales. Independientemente de ello, el notario puede presentar su propio estudio de títulos.

Si el caso queda encuadrado en el supuesto previsto en el artículo 1º inciso a), esto se comunica a posteriori a la Dirección de Catastro, anoticiando cual subsiste en el nuevo folio.

En los casos del artículo 1º inciso b) y 2º, en el documento inscripto y en el asiento registral originado, en el que se consignan ambas titularidades por orden cronológico, se coloca nota que dice: "Previo a toda disposición del dominio debe determinarse cuál de las titularidades subsiste por cuanto existen respecto al presente bien la emergente de la Nº ... " (artículo 6 de la Disposición Técnico Registral Nº 11/67).

En la actualidad, en que en el Registro de la Propiedad Inmueble se está desarrollando la tarea de Conversión de Oficio del Folio Protocolizado a Folio Real, se hizo imperioso el dictado de un Instructivo de fecha 27 de mayo de 1996, para el vuelco de las distintas notas de superposición existentes, en los asientos de dominio a convertir.

V.

En la reunión final del Taller de Doble Dominio realizado en la Sede del Colegio de Escribanos, Delegación Mar del Plata, el 21 de noviembre de 1997 se convinieron las siguientes conclusiones:

1.- Que resulta menester instar la creación de un procedimiento judicial abreviado para poder abordar los casos en los cuales es menester resolver con la presencia judicial de todos los titulares que aparecen en el Registro del dominio quien es el **Vero Domino**.

2.- Que en materia de Propiedad Horizontal resulta conducente contemplar en normas registrales, los casos en que existiendo doble dominio y se hubiere efectuado el estudio relacionado con el mismo, se anticipe aplicar esas conclusiones a los documentos que ingresen con posterioridad y se relacionen con las unidades respectivas.

3.- Que es conveniente nuclear la información relacionada con sentencias judiciales firmes e inscriptas que comprendan "titularidades" que ya se ha decretado su "ineficacia" como tales.

4.- Que resulta también conveniente a los fines de agilizar el saneamiento que pudiere corresponder, que la Dirección Provincial de Catastro Territorial informe la existencia de doble dominio a los profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura, como cuestión previa a los actos de **constitución de estados parcelario**s dispuestos por la Ley 10.707.

Con el mismo sentido advertir la existencia de "Zonas" afectadas por la problemática del doble dominio.

5.- Que tanto las soluciones futuras como la profundización de los estudios sobre la cuestión del doble dominio impone la participación multidisciplinaria para las soluciones que propongan.

6.- Que es **inconducente a la finalidad** de la Ley 17.801, y la pureza en la publicidad de los derechos reales, introducir en el folio real anotaciones en el rubro titularidad, vinculadas con meras cuestiones o derechos en expectativa derivados del hecho posesorio.

7.- Que es menester instar la implementación de un Registro de Anotaciones Personales, como el medio idóneo para la creación de registros especiales de naturaleza personal, relacionados con la necesidad social de atender los derechos en expectativas de convertirse en derecho real.

8.- Que se debe velar por mantener la pureza técnica y jurídica en la confección de los folios reales, con relación a las profundas diferencias existentes entre inscripción y anotación.

9.- Que desvirtuará la eficiencia del folio real no atender a las finalidades que, al sistema de título y modo, ofrece la publicidad de la Ley 17.801, y utilizar la misma para otras diferentes.

VI.

Dada la necesidad de adecuar la Disposición Técnico Registral Nº 11/67, y a fin de agilizar el saneamiento registral en todos los casos en que surjan doble o múltiple dominio, sería conveniente la elaboración de un proyecto de Disposición Técnico Registral que extendiera la aplicación de la D.T.R. 11/67, a todos los supuestos en que se solicite el estudio respectivo, a petición fundada de quien tenga interés legítimo, aunque no se hubiere celebrado acto jurídico y se tuviere conocimiento de dicha circunstancia.

En igual sentido, en los casos de afectación al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, se plantea la necesidad de efectuar el estudio, al momento de tomarse razón del Reglamento de Copropiedad y Administración, previo a la transmisión de las unidades funcionales respectivas.

VII.

Cumpliendo con la finalidad del Registro, es primordial **publicitar** todas las situaciones de doble o múltiple dominio e **impedir** la libre disposición de los inmuebles afectados, sin el previo **saneamiento**. Esto no siempre e ineludiblemente debe serlo por la vía judicial, pues en la práctica se han dado casos de avenimiento por actos declarativos de los particulares en sede notarial.

Los principios de **fe pública, tracto sucesivo, legalidad y determinación,** se verían vulnerados si no se tratara de publicitar, depurar y sanear estas actuaciones que son anómalas y resultan incompatibles con dichos principios registrales.

Autora: **Dra. Juana María Graciani**
Abogada
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Buenos Aires

LA IMPORTANCIA DE LA IMPLEMENTACION DE DISTINTAS TECNICAS DE MODERNIZACION EN LOS REGISTROS

A) Su evolución legislativa

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, creado en el año 1879, mediante la sanción de la Ley 1276, cuenta en la actualidad con 5.700.000 inmuebles inscriptos aproximadamente, de los cuales alrededor de un 75% de los mismos (4.500.000) se encuentran matriculados, quedando el resto afectado al viejo sistema del folio personal, cronológico o protocolizado. Esta importante cantidad de parcelas inscriptas genera un número significativo de documentos (alrededor de 10.000) que diariamente ingresan a nuestro organismo para su inscripción; cifras que por sí solas sirven para ilustrar la magnitud de nuestro Registro que, terminan por colocarlo en un lugar preponderante no sólo en el contexto de Latinoamérica sino también en el mundo entero.

Cada documento susceptible de inscripción provoca un doble orden de cuestiones a resolver: las derivadas de la cotidiana tarea de inscribir con aquellas que surgen de la necesidad de adaptar nuestras estructuras a las transformaciones técnicas y jurídicas que nuestra legislación impone.

Hasta comienzos de la década del 60, nuestro Registro mantuvo un "statu quo" en materia de anotación de documentos, utilizando el sistema inscriptorio denominado folio protocolizado, personal o cronológico, con varios libros de inscripción por separado para el dominio, las hipotecas, el usufructo y las medidas cautelares, ello a pesar de una cada vez mayor complejidad en las transacciones inmobiliarias que exigían modernizar los procedimientos registrales en busca de una myor eficiencia, seguridad y dinámica en la prestación del servicio.

Recién en el año 1962, mediante la sanción del Decreto 2202, se introdujo una profunda modificación al comenzar a reemplazarse el sistema imperante por el de folio real o matrícula, cuya característica fundamental –conocida por todos- reside en la concentración de la registración inmobiliaria mediante un solo soporte, trayendo también algunas normas y procedimientos que luego serían adoptados por nuestra legislación de fondo, como el tracto sucesivo y su variante, el tracto abreviado.

Desde entonces, comenzaron a coexistir dos técnicas inscriptorias simultáneas, la de protocolos (Ley 2378) y la de folio real o unidad de registración. Un año más tarde en 1963 y mediante la aparición del Decreto 11.643, se ratificó la matriculación incorporando la inscripción provisional de 180 días, el certificado con reserva de prioridad, las inscripciones condicionadas, los recursos registrales y la instancia contencioso administrativa.

Pocos años después, en 1968, la publicidad se incorporó definitivamente a la legislación de fondo, con la aparición del nuevo artículo 2505 del Código Civil (regulador del perfeccionamiento del dominio) y la sanción de la Ley Registral 17.801 que, siguiendo los lineamientos del Decreto Provincial 11.643, terminó por implantar aquellos en el orden nacional.

En la actualidad, las técnicas de registración vigentes en nuestro Registro se mantienen de manera conjunta con ayuda de un soporte electrónico o microfilmes y terminales de telegestión, operadas por agentes capacitados para manejar lectoras de alta velocidad.

B) Del mejoramiento del Registro – Ley Convenio 10.295

La documentación que ingresa al registro abona una "tasa de inscripción", cuyo cuantum deviene de la clase de documento a inscribirse y el tipo de trámite a utilizarse. Por ser nuestro Organismo un ente dependiente de la administración central provincial, ese dinero era absorbido por Rentas Generales de la Provincia.
A partir de 1971, comienza a instrumentarse mediante la sanción de la Ley 7701 –reemplazada actualmente por la Ley 10.295– un convenio celebrado entre el Colegio de Escribanos y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, tendiente a obtener la reestructuración y mejoramiento de los métodos operativos de nuestro Registro de la Propiedad. Por dicho convenio, el Colegio asume el compromiso de administrar los fondos obtenidos con el pago de las tasas señaladas no comprometiéndose patrimonialmente ni solidariamente por deudas que pudieran exceder las disponibilidades del dinero recaudado anualmente; debiendo elaborarse un presupuesto de gastos y un cálculo de recursos a esos fines. Por lo demás, es el Colegio el encargado de establecer los montos de esas tasas inscriptorias, prestando su colaboración sin cargo alguno para el Estado Provincial. Por su parte, las características de los formularios a utilizarse para la obtención de información, deben ser indicadas por el Registro. El Colegio debe presentar anualmente un informe de inventario de bienes adquiridos y balance de movimiento de fondos. Además, sobre la base de especificaciones y condiciones técnicas a establecer por el Registro, el Colegio celebra conforme a su propia operatoria contratos, locaciones, etcétera; determinando los fondos para esas operaciones comerciales. Finalmente, el Colegio destina una porcentual de la recaudación global al pago de las indemnizaciones que corresponda al Estado, como consecuencia directa de la comisión de eventuales errores en la registración; previendo también la creación de un fondo destinado a cubrir gastos derivados de extinciones laborales, como la contratación de una aseguradora de riesgo de trabajo para el personal de nuestro Registro.

La colaboración y coparticipación en este proceso, no disminuye en nada las facultades de nuestro Registro en cuanto a la fijación de una política de actuación y sus potestades operativas, correspondiéndole a éste la iniciativa y responsabilidad en la contratación de técnicos especialistas y servicios así como infraestructura, imponiéndose siempre una prudente y eficaz administración de esos fondos a través de la implementación de una armónica intervención de ambos Organismos.

La experiencia recogida en los últimos 30 años nos lleva a afirmar de manera indubitable que ha sido éste el medio más idóneo a nuestro alcance para obtener una pujante modernización de nuestros sistemas operativos y paralelamente alcanzar un alto grado de capacitación de nuestro personal, redundando todo ello en beneficio no sólo de nuestro Registro sino y fundamentalmente de los usuarios, destinatarios finales de ese servicio.

Autor: **Dr. Gustavo Miguel López Blásquez**
Abogado
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Buenos Aires

XII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Entre los días 16 y 18 de agosto del corriente año, se celebró en la localidad de Potrero de los Funes, Provincia de San Luis, el XII Congreso Nacional de Derecho Registral, organizado por la Universidad Notarial Argentina, Fundación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de San Luis.

Dicho Congreso, patrocinado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y la Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Judiciales de la Federación Argentina de Colegios de Abogados, contó con la Presidencia Ejecutiva de los doctores Oscar E. Sarubo y Jorge H. Alterini.

En el mismo se consideró el siguiente temario: 1.- Registro de Anotaciones Especiales; 2.- Tracto Sucesivo; y 3.- Cuestiones de Derecho Registral Mercantil.

Se ha hecho costumbre que estas reuniones cuenten con la decidida y generosa participación de especialistas del más alto nivel, de ahí la importancia del análisis y las conclusiones que, inveteradamente son receptadas por los distintos Registros de la Propiedad que, de esa manera, han sabido y podido aunar criterios de aplicación traslucidos en eficiencia y seguridad en la prestación del irremplazable servicio que brindan a la población.

Ello, sin olvidar que la consecuente realización de tales encuentros fue consolidando lo que se ha dado en llamar "Derecho Registral Argentino", cuya importancia científico-académica ha trascendido el marco nacional ganando sólida posición en el ambiente latino de la especialidad.

Debe destacarse que este último Congreso, por la importancia de los temas abordados y las recomendaciones formuladas, ha estado al nivel de sus antecesores, circunstancia que colma de satisfacción y optimismo a quienes desde hace años estamos inmersos en la registración, apasionante aventura científica por el constante mutar al compás del siempre novedoso e innovador desarrollo del derecho inmobiliario.

Lector: en las páginas siguientes podrá conocer las Conclusiones del XII Congreso. No dudamos que le serán de utilidad.

AUTORIDADES

COMISION DE HONOR

Rector de la UNA	Not. Néstor O. PEREZ LOZANO
Presidenta Colegio Notarial Prov. de San Luis	Not. Silvia G. DIAMANTE de SORIA
Presidente Colegio de Escribanos Prov. de Bs. As.	Not. Luis María CABONA
Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino	Not. Jorge ROMERA
Presidente de FACA	Dr. Luis Enrique PEREIRA DUARTE
Director del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis	Dr. Daniel César CALDERON

COMISION EJECUTIVA

Presidentes	Dr. Oscar E. SARUBO Dr. Jorge H. ALTERINI
Secretario	Esc. Omar Antonio FENOGLIO
Coordinadora General	Not. Dirce Elia E. BONA de MARCO

COMISION DE PODERES

Dr. Daniel Alejandro CAYSSIALS
Dr. Ricardo José PAPAÑO

TEMA 1.- REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES – Posibilidades legales – Anotaciones personales (art. 30 Ley 17.801) – Registración de derechos personales (derechos creditorios) – Cesión de acciones y derechos hereditarios, su publicidad.

COORDINADORES NACIONALES: Silvia BLANCO
Gabriela Alejandra VAZQUEZ

PRESIDENTE	Silvia BLANCO
VICEPRESIDENTE	Gabriela Alejandra VAZQUEZ
SECRETARIO	Jorge Eduardo SALERNO

AUTORES DE PONENCIAS

BERMUDEZ, Sebastián
CUNEO, María Martha
DEL CERRO, Jorge
FRONTINI, Angel Agustín
GARATE, Laura, GIACOMASO, Paula y SALVINI, Andrea
LEON, Vanesa y TESEI, Ariel Román
LUVERA, Miguel Angel
MARTINEZ, Ana Isabel y LULUAGA, Gerardo M.
ORTEGA, Carlos
TAIANA de BRANDI, Nelly

REPRESENTACIONES

ALTERINI, Jorge Horacio – Sedere, BERGEROT, Ariel Hernán – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. BERMUDEZ, Sebastián – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, BONA DE MARCOS, Dirce Elía E. – Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis, BOSCHIN de CRUZ, Nora V. – Registro de la Propiedad Raíz de Mendoza, CALDERON, Daniel César – Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis, CUNEO, María Martha – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, FRANCHINI, María Florencia – Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, FRONTINI, Angel Agustín – Universidad Nacional de Mar del Plata, GARCIA, Blanca – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, HOURDEBAIGT, Marcelo Enrique – Registro General de la Provincia de Córdoba, LULUAGA, Gerardo Martín – Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, MARTINEZ, Ana Isabel – Colegio Notarial de la Provincia de Buenos Aires, SALERNO, Jorge Eduardo – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, SANCHEZ, Mary Nelly – Registro General de la Provincia de Córdoba, SARUBO, Oscar Eduardo – Presidente de la Comisión Ejecutiva, SORIA, Elena – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, TAIANA DE BRANDI, Nelly Alicia - Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, TRANCHINI, Marcela – Universidad Notarial Argentina, VINASSA, Liliana María – Registro de la Propiedad Raíz de Mendoza.

COMISION REDACTORA

Dres. Silvia Blanco, Gabriela Vázquez, Jorge E. Salerno, Sebastián Bermúdez, Jorge Del Cerro, Ana Isabel Martínez y Liliana Minnozzi, María Martha Cuneo y Nelly Taiana de Brandi.

RELATOR: Notaria Ana Isabel Martínez

I.- Cuestiones conceptuales

No debe confundirse la anotación de carácter personal que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles con la anotación de derechos personales.

II.- Situaciones jurídicas registrables

a) Tienen vocación registral, en el marco del Art. 30 de la Ley 17.801, las inhibiciones e interdicciones decretadas en protección del patrimonio de personas incapaces (Libro I, Sección Primera, Títulos X y XI del Cód. Civil – Arts. 141, 148, 152 bis y 153); de los penados (Art. 12 Código Penal); de los concursados y quebrados (Arts. 14, inciso 7º y 88 inciso 2º de la Ley 24.522); de los ausentes declarados (Ley 14.394) y la inhibición general de bienes dispuesta por los jueces de conformidad con los respectivos códigos procesales.

b) Son registrables las inhibiciones ordenadas por los agentes fiscales, en el marco de la Ley 11.683, según texto de la Ley 25.239. Sin embargo, se considera que las facultades otorgadas a dichos agentes vulneran el principio constitucional de división de poderes, al arrogarse el Poder Ejecutivo funciones jurisdiccionales que corresponden al Poder Judicial y se lesionan las garantías constitucionales de defensa en juicio y de la propiedad (Arts. 14, 17 y 18 CN).

c) **Cesión de acciones y derechos hereditarios.**

Despacho de mayoría: La cesión de acciones y derechos hereditarios no incide sobre el estado ni sobre la disponibilidad jurídica de los inmuebles, por lo tanto no tienen vocación registral en el marco del Art. 30, inciso b) de la Ley 17.801.

Los registros provinciales que anotan las mismas, lo hacen como inscripciones especiales desvinculadas del Registro de Anotaciones Personales.

Comprende la universalidad o una parte alícuota de los bienes que corresponde al cedente como heredero, sin consideración especial de los elementos singulares que la componen. Votos: Jorge Eduardo Salerno (Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires), Boschini (Registro de la Propiedad de Mendoza), María Martha Cúneo (Registro de la Propiedad de la Provincia Buenos Aires), Oscar Sarubo (Universidad Notarial Argentina), Taiana de Brandi, Nelly A. (Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires) y Daniel César Calderón (Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis).

Despacho de minoría: El contrato de cesión de acciones y derechos hereditarios constituye una situación jurídica registrable (Art. 30, inciso b) de la Ley 17.801). Se trata de una registración de carácter personal en el sentido de que el eje de la registración es una persona (causante). Se justifica su inclusión dentro del inciso b) del Art. 30 de la Ley 17.801, pues se trata de un contrato que directa o indirectamente puede "... incidir en el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles". Idénticas consideraciones son aplicables a aquellas cesiones de derechos y acciones hereditarios celebradas entre coherederos que involucren inmuebles determinados. En la cesión de derechos y acciones hereditarios el cesionario es un sucesor particular (Arts. 2160, 3263, 3322 y conc. Código Civil). Votos: Dres. Ana Isabel Martínez (Instituto Notarial del Colegio Notarial de San Juan), Gerardo Martín Luluaga (Colegio Notarial de San Juan), Dirce Bona de Marcos (Colegio de Escribanos de San Luis) y Angel Agustín Frontini (Universidad Nacional de Mar del Plata).

III.- Homonimias

1.- El Art. 32 de la Ley 17.801 comprende tanto a las personas físicas como a las jurídicas.

2.- En los oficios en los que se ordene la traba de inhibiciones o interdicciones de las personas físicas o jurídicas, debe consignarse la mayor cantidad de datos tendientes a lograr la debida individualización del sujeto afectado por la medida.

3.- Los registros no deben tomar razón definitiva de la inhibición o interdicción si no surge del documento que en los autos respectivos se "han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes" con resultado negativo (Art. 32 de la Ley 17.801). La sola insistencia del órgano emisor de la medida no alcanza a dichos fines.

IV.- Vinculación con la anotación personal

En el marco de la creciente informatización de los registros de la propiedad inmueble, se aconseja que se acelere el proceso de vinculación entre el folio del inmueble y la anotación personal, cuando fuere procedente (Art. 31 de la Ley 17.801).

V.- Unificación de información de anotaciones personales

Con la base de datos emergente de los registros locales, se propicia, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica, la creación de un registro o centro de información de anotaciones personales con alcance nacional en el que se incluyan, entre otras situaciones registrables, las siguientes: inhibición general de bienes, interdicción resultante de declaraciones de falencia, declaraciones de incapacidad (Arts. 141 y 153 Código Civil), inhabilitación (Art. 152 bis Código Civil) e incapacidad accesoria de condena penal (Art. 12 Código Penal), levantamientos o modificaciones.

VI.- Recomendaciones

Se recomienda que en próximos simposios se estudie la posibilidad legal de la registración de la declaratoria de herederos de origen notarial, instrumentada por escritura pública, respecto de aquellos que toman posesión de la herencia "*ipso iure*": ascendientes, descendientes y cónyuge (Art. 3410 Código Civil), a la luz de lo normado por el Art. 3º de la Ley 17.801.

TEMA 2.- TRACTO SUCESIVO – Interrupción y continuación del tracto – Legitimación registral para disponer – Calificación registral y tracto sucesivo – Tracto abreviado – Supuestos Inc. d) del Art. 16 de la Ley 17.801 – Escrituras simultáneas – Caso de escrituras sucesivas no simultáneas. Su relación con el principio de prioridad.

COORDINADORES NACIONALES:

	Pablo María CORNA
	Zulma DODDA
PRESIDENTE	Zulma DODDA
VICEPRESIDENTE	Pablo CORNA
SECRETARIAS	Carmen Elizabet MORENO
	Irma Edith CANO GONZALEZ

AUTORES DE PONENCIAS

CAYSSIALS, Daniel Alejandro
DIAMANTE de SORIA, Silvia G. y MARTINEZ BARON, Andrés
FALOCCO, Estela María
GARCIA, Blanca Elida
LUVERA, Miguel Angel
MAIDA de VACCARO, Alicia R.
MARTINEZ BARON, Andrés
MAZZEI, J. Beatriz
SAMANIEGO de AGUILAR; Berta, CANO GONZALEZ, Irma Edith y MARTINEZ CACERES, Irma Beatriz
SIERZ, Susana Violeta
SON, Hee Sun y CALELLO, M. Verónica

REPRESENTACIONES

ALTERINI, Jorge Horacio – Sedere, BERGEROT, Ariel Hernán – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, CALDERON, Daniel César – Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis, CAYSSIALS, Daniel Alejandro – Universidad Notarial Argentina, CUNEO, María Martha – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, DIAMANTE de SORIA, Silvia G. – Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis, FRANCHINI, María Florencia – Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, FRONTINI, Angel Agustín – Universidad Nacional de Mar del Plata, GARCIA, Blanca – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, HOURDEBAIGT, Marcelo Enrique – Registro General de la Provincia de Córdoba, LOMELLINI, Lorentina – Colegio Notarial de Mendoza, LULUAGA, Gerardo Martín – Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, MAIDA de VACCARO, Alicia Rosa- Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, MARTINEZ, Ana Isabel – Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, SANCHES, Clementina del Valle – Dirección General de Registro Público de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, SANCHEZ, Mary Nelly – Registro General de la Provincia de Córdoba, SARUBO, Oscar Eduardo – Presidente de la Comisión Ejecutiva, SIERZ, Susana Violeta – Tema 2 – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, SORIA, Elena – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, TAIANA de BRANDI, Nelly Alicia – Tema 1 – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, VINASSA, Liliana María – Registro de la Propiedad Raíz de Mendoza, VIVANCO AMUCHASTEGUI, Guillermina – Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz.

COMISION REDACTORA

CAYSSIALS, Daniel, CORNA, Pablo,. DODDA, Zulma, MARTINEZ BARON, Andrés, TRANCHINI, Marcela.

RELATOR: CAYSSIALS, Daniel Alejandro.

DESPACHO

1.- ESCRITURAS AUTORIZADAS SIN CERTIFICACION REGISTRAL:

· Una escritura pública autorizada sin el certificado de ley (Art. 23 de la Ley 17.801) debe ser registrada, pero su orden de prioridad depende de la fecha de presentación, y no puede beneficiarse con la retroprioridad de los Arts. 5º y concordantes de la citada ley. La certificación del Art. 23 es exigida para la regularidad de la actuación fedataria, pero en modo alguno compromete la validez de la escritura pública (Art. 1004 del CC); en esta especie de instrumento público no rigen las nulidades implícitas derivadas del Art. 18 del CC.

Por tal motivo, recomendamos se deroguen en forma inmediata las Disposiciones Técnicos Registrales que rechacen la inscripción de las escrituras autorizadas sin la certificación registral previa, basándose en lo dispuesto en el Art. 9, inc. a) de la Ley 17.801 y Art. 18 del CC.
VOTACION: Unánime.

2.- TRACTO SUCESIVO.

Es el principio dirigido al orden y modo de llevar los asientos el Registro, del cual deberá resultar la perfecta identidad del que aparece como disponente en el documento por el titular registral, y asimismo en los asientos registrados; deberán concatenarse las demás situaciones jurídicas.
VOTACION: Unánime.

3.- INSCRIPCIONES PROVISORIAS.

La realidad extraregistral muchas veces interrumpe el tracto, y sin reflejo registral se producen sucesivas transmisiones de dominio. Para el registrador sólo estará legitimado para disponer del derecho, el que sea titular del mismo en el asiento registral.

En el supuesto de transmisiones de dominio inscriptas en forma provisoria, una vez vencido el plazo de 180 días sin solicitud de prórroga, el registrador, deberá considerar legitimado para disponer del derecho al titular registrado.

Sin perjuicio de lo expuesto, deberá tenerse en cuenta que la publicidad que deriva del asiento caduco no obsta a la existencia del derecho real de dominio (cumplidos que hayan sido los recaudos de título y el modo suficientes), pudiendo generar responsabilidad a los contratantes y al notario interviniente.
VOTACION: Unánime.

4.- TRACTO ABREVIADO. ESCRITURAS SIMULTANEAS.

Despacho de mayoría (8 votos):

Escrituras simultáneas son las autorizadas en el mismo día, con relación a un mismo inmueble, pudiendo intervenir distintos funcionarios.
El Legislador expresa el término simultaneidad (Art. 16 Ley 17.801) en su acepción técnico-jurídica y no en el lenguaje vulgar, por cuanto su utilización en el último sentido haría materialmente imposible el otorgamiento de ambas escrituras.
En consecuencia las escrituras son simultáneas cuando transcurren en el mismo momento jurídico. Dicho momento jurídico o unidad de medida temporal está definido por el Código Civil, como el día (Art. 24 del CC). A ello corresponde agregar que las escrituras deberán indicar bajo pena de nulidad el día en que fuesen hechas (Art. 1001 y 1004 del CC), no siendo obligatorio consignar la hora.
Una conclusión contraria (que las escrituras son simultáneas cuando se otorgan en presencia de todos sus intervinientes) deja vacía de contenido la posibilidad brindada por el Art. 26 de la Ley 17.801, que permite verificar directamente, no sólo la escritura matriz antecedente, sino también su testimonio.
La simultaneidad permite al notario excepcionarse de dos obligaciones: la de tener el título inscripto a la vista, y la de solicitar el certificado de ley (Art. 23 de la Ley 17.801), habilitándolo a inscribir la escritura consecuente sin tener a la vista el título del antecedente inscripto (Art. 16 primera parte Ley 17.801) y a utilizar la información que al respecto contenga la certificación de la escritura que antecede.
Esa excepción impone que el concepto de simultaneidad deba interpretarse restrictivamente, no pudiéndose aplicar a las denominadas escrituras sucesivas no simultáneas (autorizadas en distintos días). En tal caso la reserva de prioridad obtenida para la primera escritura se agota con la utilización del certificado al momento de su otorgamiento. En consecuencia, la segunda escritura no podrá beneficiarse con la reciprocidad.

Despacho de minoría (3 votos): (Colegios de Escribanos de San Luis, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

A los efectos de lo dispuesto por el Art. 16, inc. d) de la Ley 17.801, deben entenderse por simultáneas las escrituras sucesivas autorizadas con simultaneidad presencial de todos los intervinientes en ellas, cualquiera sea la duración temporal del acto.

Fundamentos:

a) La simultaneidad establecida por la ley no es –ni podría serlo- la que surge de la significación literal del término, porque ello resulta fácticamente imposible.

b) Tampoco existe razón suficiente fundada para pensar que la ley se ha querido referir a escrituras autorizadas "en un mismo día" porque, en ese caso, cabría preguntarse por qué un día y no dos, o tres, o por el término de vigencia del certificado registral, por ejemplo.

c) Si la ley hubiera querido que simultáneas fueran las escrituras autorizadas "en un mismo día", así lo habría expresado, pero resulta evidente que la ley ha querido preservar la continuidad e inmediatez de las escrituras simultáneas.

d) Resulta preciso mencionar, no obstante, que la interpretación "diaria" es más conveniente a los intereses y la mecánica funcional del notariado, por lo que dicha interpretación resulta aceptable y apta pero como aspiración de "*lege ferenda*".

5.- CASOS DE ESCRITURAS SIMULTANEAS. POSIBILIDAD DE INSCRIBIR EL SEGUNDO ACTO SIN QUE ESTE INSCRIPTO EL PRIMERO.

Despacho de mayoría (8 votos)

La modalidad abreviada del tracto permite registrar la escritura simultánea consecuente sin la previa inscripción de la escritura simultánea antecedente, tal como prístinamente lo consagra el primer párrafo del Art. 16 de la Ley 17.801.
La postura contraria llevaría a dejar sin efecto la primera parte del Art. 16 de la citada ley en correlación con su inciso d), dando por tierra el fundamento mismo del tracto abreviado, que permite comprimir el tiempo, registrar y asegurar el derecho contenido en la escritura consecuente. La inscripción de ésta sin la previa inscripción de la antecedente no afecta la seguridad jurídica, en la medida que, en nuestro sistema registral, la inscripción es declarativa, de títulos, y no convalidante.

Despacho de minoría (4 votos): (Colegios de Escribanos de San Luis, Mendoza y Provincia de Buenos Aires y Registro de la Propiedad de Córdoba)

No resulta posible registrar un documento procedente de otro sin el registro simultáneo de éste.

Fundamentos:

a) El artículo 16 de la Ley 17.801, primera parte, organiza la modalidad del "tracto abreviado": ello significa a nuestro entender, que crea un mecanismo de excepción fundamentado en cuestiones prácticas que podríamos denominar "de economía registral", diferenciándolo para ello de lo que normalmente acontece, esto es, la existencia de un título inscripto por anterioridad.
b) Ello no quiere decir que pueda prescindirse de la registración del negocio antecedente para la inscripción del acto procedente, lo que significa es que podrá prescindirse de aquel requisito hasta el momento mismo en que proceda la registración del segundo negocio, pero no proceder a ésta sin antes –aunque sea simultánea- realizar aquélla.
c) Un razonamiento diferente nos llevaría a la errónea conclusión de que el Art. 16 en lugar de tratar casos de "abreviación del tracto" estaría tratando supuestos de "interrupción del tracto", lo que resulta a todas luces inadmisible, incluso en el caso de que se sostenga que tal interrupción es sólo temporaria y que el instrumento procedente contiene todos los elementos formales del tracto.

TEMA 3.- TEMAS DE DERECHO REGISTRAL MERCANTIL

1.- Valor y oponibilidad del principio de la prioridad registral en la registración mercantil. Retroprioridad de las inscripciones. Distintos casos.
2.- Medidas cautelares. Efecto de registración. Caducidad.

3.- Expedición de informes y certificados. Posibilidades Reglamentarias.
4.- Registración de Transferencias de Fondos de Comercio. Situación actual.

COORDINADORES NACIONALES: Norberto BENSEÑOR
Eleonora CASABE

PRESIDENTE: Norberto Rafael BENSEÑOR
VICEPRESIDENTE: Eleonora CASABE
SECRETARIO: Omar Antonio FENOGLIO

AUTORES DE PONENCIAS

AZAR GOMEZ, María Mercedes
BELMONTE, Eduardo Domingo
ONSARI, Néstor Alejandro

REPRESENTACIONES

ALTERINI, Jorge Horacio – Sedere, BELMONTE, Eduardo – Universidad Notarial Argentina, BERGEROT, Ariel Hernán – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, BONFANTI, Delia alicia – Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, CALDERON, Daniel César – Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis, CUNEO, María Martha – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, FENOGLIO, Omar Antonio – Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis, FRANCHINI, María Florencia – Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires, FRONTINI, Angel Agustín – Universidad Nacional de Mar del Plata, GARCIA, Blanca – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, GULLO, María Gabriela – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, HOURDEBAIGT, Marcelo Enrique – Registro General de la Provincia de Córdoba, LIZANA, Ana María – Colegio Notarial de Mendoza, LULUAGA, Gerardo Martín – Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, MARTINEZ, Ana Isabel – Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, ONSARI, Néstor Alejandro – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, SANCHEZ, Mary Nelly – Registro General de la Provincia de Córdoba, SARUBO, Oscar Eduardo – Presidente de la Comisión Ejecutiva, SORIA, Elena – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, VINASSA, Liliana María – Registro de la propiedad Raíz de Mendoza.

COMISION REDACTORA:

BALMACEDA, María Isabel, BELMONTE, Eduardo Domingo, BENSEÑOR, Norberto Rafael, CASABE, Eleonora, FENOGLIO, Omar Antonio, GULLO, María Gabriela.

RELATORES: CASABE, Eleonora y BENSEÑOR, Norberto Rafael.

CONCLUSIONES:

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. EXPEDICION DE CERTIFICADOS E INFORMES. MEDIDAS CAUTELARES

I. En términos generales, el principio de prioridad en materia mercantil tiene escasa aplicación. En efecto, salvo los casos de solicitud de inscripción de la prórroga del término de duración de la sociedad, cuya petición debe ingresar con anterioridad al vencimiento de aquél, aunque se inscriba con posterioridad, la inaplicabilidad de la caducidad del acuerdo de transformación, cuyo plazo se interrumpe si resulta excedido por el normal cumplimiento de los trámites ante la autoridad correspondiente (Arts. 95 y 81 de la Ley de Sociedades Comerciales 19.550, modificada por la ley 22.903) y el ingreso de la reserva de denominación social, dicho principio no resulta evidente en otros supuestos de registración.

II. Toda vez que el Art. 35 del Código de Comercio establece: "*Se inscribirá en un registro especial la matrícula de los negociantes que se habilitaren en el Tribunal, y se tomará razón, por orden de números y de fechas de todos los documentos que se presentaren al Registro, formando tanto volúmenes distintos, cuantos fueren los objetos especiales del registro*", resulta que el orden de presentación, o prioridad directa, es impuesto por la normativa citada como presupuesto de las registraciones.

III. Habida cuenta que el artículo referido conlleva un reconocimiento de la prioridad directa, que se produce a partir de la presentación del documento a registrar, los Registros Públicos de Comercio y los organismos que cumplan sus funciones según cada demarcación territorial, deberán adoptar las medidas necesarias para implementar el cumplimiento de dicha prioridad y los efectos que de ella derivaren.

IV. Dada la heterogeneidad de la materia inscribible en el ámbito mercantil es posible aplicar analógicamente las disposiciones contenidas en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, con relación a la llamada prioridad indirecta o retroprioridad, en aquellos supuestos en que el contenido del objeto de la registración así lo permita.

V. Sin perjuicio de lo expuesto, se propugna la recepción de esta modalidad del principio referido, en una normativa específica, que de acuerdo a lo previsto por el Art. 388 de la Ley 19.550 podrá ser dictada por vía reglamentaria.

VI. A esos efectos, resulta necesario implementar la posibilidad de expedición de certificados con reserva de prioridad, solicitados por aquellos a quienes la reglamentación reconozca interés legítimo, expedidos con plazo de vigencia, en forma análoga a los artículos 22 y 23 de la ley de registro inmobiliario mencionada.
Esto posibilitará conceder protección registral al acto jurídico desde su gesta ción, siempre y cuando el instrumento portante ingrese dentro de los términos legales previstos. A estos efectos resulta oportuno recordar que el propio Código de Comercio en su artículo 39, establece en sus partes pertinentes: "*Todo comerciante está obligado a presentar al registro general el documento que deba registrarse, dentro de los quince días de la fecha de su otorgamiento ...*

Después de este término, sólo podrá hacerse la inscripción no mediando oposición de parte interesada, y no tendrá efecto sino desde la fecha del registro."

VII. Asimismo la normativa deberá prever: a) la expedición de informes acerca de la materia registrada los que publicitarán los datos esenciales para todo el que tenga interés en conocer una situación registral determinada, y b) la consulta pública de los legajos, tal cual lo dispone el Art. 9 de la Ley 19.550.

VIII. Para que las recomendaciones antedichas devengan eficaces, los registros mercantiles deberán adoptar la técnica de la matriculación.

IX. La expedición de certificados e informes, con los alcances antedichos y en plazos operativos, resulta de imperiosa necesidad atento que en la actualidad la registración de medidas cautelares no es puesta en conocimiento de los interesados con anterioridad a la instrumentación de los actos y negocios, afectando la seguridad jurídica de las transacciones concertadas.

X. La adopción de la técnica de matriculación, que implica concentrar la información en un único soporte, cualquiera fuere su naturaleza, permitirá que la registración de medidas cautelares pueda ser vinculada directamente con los sujetos u objetos materia de aquélla.

XI. Sin perjuicio de que no existe norma expresa dentro del Código de Comercio y leyes complementarias, que prevea el plazo de caducidad de las medidas cautelares, resultan de aplicación las disposiciones de los respectivos códigos procesales (vgr. Art. 207 CPC de la Nación) y por analogía el plazo previsto en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria. Cabe indicar que podría quedar excluida del plazo de caducidad la anotación de litis, cuya perdurabilidad es proclamada por algún sector de la doctrina y jurisprudencia, salvo pronunciamiento judicial en contrario.

XII. Resulta lesiva para la comunidad vinculada, la admisión legislativa de medidas cautelares administrativas registradas sin documentación auténtica respaldatoria, para cuyo levantamiento los interesados deben requerir la intervención judicial no exigible para su traba.

XIII. Agravian asimismo los derechos de los interesados, las cautelares administrativas adoptadas por algunos organismos registrales sin orden judicial que las avale.

FONDOS DE COMERCIO

I. Dado que la ley 11.867 regula exclusivamente la transferencia de los establecimientos comerciales e industriales (fondos de comercio), se considera conveniente adoptar como objeto de la registración el establecimiento comercial e industrial, y a partir de ello registrar su titularidad, sus afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y su ulterior transmisión. Conspiran contra la efectiva aplicación de dicha ley las exigencias administrativas y tributarias que requieren la

expedición de certificados previsionales e impositivos para su definitiva inscripción, con independencia del plazo de las oposiciones generales.

II. Es de destacar que en el ámbito nacional la Inspección General de Justicia ha dictado una resolución mediante la cual frente a la no expedición del certificado previsto en el Art. 12 de la Ley 14.499, se comunica a la AFIP la transferencia ingresada para su inscripción y transcurrido el plazo de veinte días hábiles administrativos, si no hay presentación alguna de organismo, se dispone la inmediata registración.

DECLARACION

Resulta agraviante el dictado de normas legales basadas exclusivamente en circunstancias económicas y tributarias que conspiran contra la integridad y aplicación orgánica del ordenamiento jurídico.

Por todo ello, EL XII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RECOMIENDA:

I. El dictado de una normativa nacional de registración mercantil, que recepte los principios registrales.
II. La adopción del principio de prioridad indirecta o retroprioridad, en los casos en que fuere procedente por la materia a registrar.
III. La creación de un Centro Nacional de Anotaciones Personales.
IV. La derogación de toda normativa que autorice al órgano administrativo a dictar medidas cautelares y requerir su registración, sin previa intervención judicial.
V. La sanción de una normativa que regule el estatuto legal del establecimiento comercial e industrial o fondo de comercio y su registración.
VI. La subsistencia del principio establecido en el artículo 1 de la Ley Nacional de Registración Inmobiliaria 17.801, que imposibilita que disposiciones de carácter administrativo o tributario, impidan, limiten o demoren la inmediata registración de los documentos presentados.

NORMAS REGISTRALES

La Plata, 27 de junio de 2001

VISTO:

El Decreto Provincial Nº 142 del 25 de enero de 1989 y Disposición Técnico Registral Nº 3, del mismo año, y

CONSIDERANDO:

Que se ha observado la falta de verificación de presentación del Formulario Anexo I del Decreto mencionado en el Visto, con relación a los documentos notariales autorizados fuera de la Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires;

Que, dada esta circunstancia, no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 5º de la Disposición Técnico Registral Nº 3/89;

Que, corresponde, en consecuencia fijar el procedimiento a seguir con relación al Formulario de referencia;

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Modificar el artículo 5º de la Disposición Técnico Registral Nº 3/89, que regula el procedimiento a seguir para la registración de los documentos notariales autorizados fuera de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, con relación al "Formulario de Actuación Notarial Decreto Ley 9020/78, artículo 185", (Decreto Nº 142/89 Anexo I), el que quedará redactado de la siguiente manera:

> **"ARTICULO 5º.-** En la calificación de los documentos notariales, se deberá verificar la existencia del "Formulario de Actuación Notarial Decreto Ley 9020/78 Artículo 185".
>
> La falta de presentación u omisión de datos dará lugar a la aplicación del artículo 9 inciso b) de la Ley 17.801; si el documento no fuere observable, el Departamento respectivo, procederá a su registración, debiendo desglosar dicho Formulario y enviarlo al Sector Auditoría, para su oportuna remisión al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 2º.- Se mantiene vigente en todas sus partes la Disposición Técnico Registral Nº 21/93, con relación a la excepción establecida para los notarios de Capital Federal, hoy Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTICULO 3º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones que conforman esta Dirección Provincial. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales.

Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 003

Dr. Julio Arturo Pángaro
Abogado
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

A N E X O - I

Nº

FORMULARIO DE ACTUACION NOTARIAL

DECRETO LEY 9020/78 - ART. 185

(SEGUN LEY 10542)

PARA ACTOS NOTARIALES INSTRUMENTADOS FUERA DE LA JURISDICCION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

1.- DESCRIPCION DEL ACTO

ESCRITURA | NUMERO | FECHA

CODIGO | PARTIDO INMUEBLE | CODIGO | NATURALEZA DEL ACTO

MONTO DEL ACTO | VALUACION FISCAL | IMP. DE SELLOS | APORTE NOTARIAL

2.- NOTARIO AUTORIZANTE

APELLIDO Y NOMBRE | CPCE/A/REG Nº | CARNET

3.- NOTARIO INTERVINIENTE

APELLIDO Y NOMBRE | CARNET | CON/REG. | PARTIDO | CON.

Interviene en el acto consignado en el presente formulario en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 185 de la Ley 9020 y su reglamentación.

Fecha:

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO INTERVINIENTE

USO INTERNO | CODIGO | ENTRADA | NUMERO | FECHA

MINUTA ROGATORIA | SI | NO | MATRICULA | SI | NO | ATESTACION | SI | NO

La Plata, 3 de octubre de 2001

VISTO:

La privatización de los servicios públicos operada, y

CONSIDERANDO:

Que la concesión de los servicios públicos ha producido un incremento de las servidumbres administrativas;

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

Que los concesionarios de servicios públicos son entes privados que en lo referente al servicio que prestan ejercen función administrativa por delegación estatal;

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

Que en la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, la Comisión de Servidumbres Administrativas recomendó considerar a la servidumbre administrativa como una restricción al dominio regulada por el derecho administrativo (artículo 2611 y nota del Código Civil), limitando en consecuencia el derecho privado y facultando a los concesionarios de servicios públicos 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 exigirse la protocolización por escritura pública de las actuaciones administrativas;

Que de acuerdo ál artículo 7º de la Ley 17.801 y artículo 5º del Decreto 5479/65 y modificatorias deben establecerse los requisitos y forma que deben observarse para rogar la inscripción de las mismas;

Por ello; EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

ARTICULO 1º.- Para la inscripción de las servidumbres administrativas deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

I.- CUANDO INGRESEN ROGADAS POR EL CONCESIONARIO, EL ENTE REGULADOR O LA AUTORIDAD DE APLICACION:

1) Rogatoria por cada inmueble suscripta por el representante legal del concesionario, el Ente Regulador o la autoridad de aplicación, ajustándose a lo dispuesto por el artículo 5º del Decreto Reglamentario Nº 5479/65, la cual deberá contener:

a) Datos del inmueble afectado: medidas, superficie, linderos, nomenclatura catastral, designación según título o plano, partida inmobiliaria, inscripción de dominio, partido.
b) Superficie de la zona afectada por la servidumbre.
c) Identificación de los titulares del fundo sirviente con datos completos (incluido CUIT, CUIL o CDI).
d) Individualización del beneficiario de la servidumbre con datos completos.

2) En las servidumbres administrativas de electroducto deberá especificarse el tipo de inscripción requerida. Para las regidas por la Ley Provincial 8398, debe rá indicarse si ruegan la anotación preventiva del artículo 5° o la constitución definitiva del artículo 13. Para las regidas por la Ley Nacional 19.552, si ruegan la afectación del artículo 4º de dicha ley o la constitución definitiva del artículo 14°. En ambos casos se procederá a volcar dicha especificación en el asiento de dominio. Asimismo, para el caso de constitución definitiva se exigirá la presentación del convenio original con firmas certificadas.

3) Resolución del Ente Regulador o Autoridad de Aplicación por la cual se autoriza o aprueba la servidumbre administrativa (cuando incluya un solo inmueble) o copia certificada de la Resolución para cada inmueble (cuando incluya varios inmuebles).

4) Traza aprobada por el Ente Regulador para los casos de servidumbre administrativa de gasoducto, oleoducto, poliducto y electroducto sólo en los supuestos de anotación preventiva del artículo 5º de la Ley 8398 y afectación del artículo 4º de la Ley 19.552. En los casos de constitución definitiva de servidumbre administrativa de electroducto regulada en los artículos 13º de la Ley 8398 y 14º de la Ley 19.552 se exigirá plano aprobado por Geodesia.

5) Reposición de la tasa de servicios registrales, las cuales tributan por inmueble.

II.- CUANDO INGRESEN ROGADAS POR ESCRIBANO PUBLICO QUE PROCEDIO A LA PROTOCOLIZACION DE LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS O ROGADAS JUDICIALMENTE ACOMPAÑANDO LA DOCUMENTACION JUDICIAL DE ESTILO: se verificará el cumplimiento de los requisitos anteriores. En el primer supuesto si se adjunta plano aprobado no se exigirá certificado expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

ARTICULO 2º.- La toma de razón de las servidumbres administrativas darán lugar a la conversión a folio real, quedando a cargo del Area interviniente la confección del mismo.

ARTICULO 3º.- Deróganse las Disposiciones Técnico Registrales números 258/64, 7/73 y los instructivos números 4/94, 7/94, 7/95 y 21/95.

ARTICULO 4º.- Regístrese como Disposición Técnico Registral. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales que conforman esta Dirección Provincial y a la Comisión de Auditoría y Control de Gestión. Pase a la Comisión de Actualización Normativa para su incorporación al Digesto de Normas Registrales. Póngase en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elévese a la Subsecretaría de Ingresos Públicos. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral Nº 004

Dr. Julio Arturo Pángaro
Abogado
Director Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

La Plata, 3 de septiembre de 2001-12-27

VISTO:

La necesidad de desarrollar un plan integral y permanente de acciones de capacitación dirigido al personal de la Dirección Provincial del Registro de las Personas, y;

CONSIDERANDO:

Que la tarea registral, así como el Derecho Registral, por sus especiales características y permanente innovación, exige a todos los que enmarcan en él su actividad, una indiscutida, continua e insoslayable actualización;

Que por Disposición Administrativa N° 237/00, se puso en marcha la Revista Registral como órgano de divulgación especializado en la temática jurídico-registral;

Que por Decreto N° 684/01 (Punto 9 del Anexo), este Registro se compromete a brindar a los Municipios toda la capacitación necesaria, a los efectos de instrumentar el procedimiento por el cual la Municipalidad participe en la afectación de inmuebles como Bien de Familia;

Que se hace necesario en esta instancia, crear un sector de trabajo dependiente de esta Dirección Provincial que centralice, elabore, programe e implemente actividades de capacitación para el personal de este Organismo.

Por ello, EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

D I S P O N E:

Artículo 1°.- A partir del 3 de septiembre del corriente año créase la Unidad Administrativa denominada "Capacitación y Revista Registral" que dependerá de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y tendrá como funciones específicas:

a) Atender la capacitación, formación, especialización y actualización del personal, acompañando paso a paso el proceso de modernización y transformación tecnológica de este Registro.
b) Desarrollar estudios e investigación de carácter académico sobre la temática registral.
c) Planificar y coordinar con los Municipios las tareas conducentes al eficaz cumplimiento de lo establecido en el Decreto N° 684/01 (Punto 9 del anexo).
d) Implementar un sistema de trabajo interno que permita trimestralmente se guir editando la Revista Registral, como elemento válido para el desarrollo y perfeccionamiento de la coordinación entre el regsitrador y los usuarios.

Artículo 2°.- La Unidad Administrativa "Capacitación y Revista Registral" estará integrada por la Dra. María Elena Murguiondo, la Esc. Isabel A. Trezeguet, la Dra. Lidia B. Imas, la Lic. Argentina Gutiérrez y la Psic. Adriana N. Canziani. Desígnese como coordinadora de esta Unidad a la Dra. María Elena Murguiondo.

Artículo 3°.- Los responsables designados en el artículo anterior, integrarán en la tarea a profesionales del derecho, agentes del área informática, registradores y agentes de los Departamentos de apoyo, de acuerdo a los temas a desarrollar.

Artículo 4°.- Regístrese como Disposición Administrativa. Comuníquese a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a todas las Subdirecciones, Departamentos, Sectores de Trabajo y Delegaciones Regionales de este Organismo. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA N° 190

Dra. Julio Arturo Pángaro
Abogado
Director Provincial del Registro de la Propiedad

CUESTIONES REGISTRALES

HIPOTECA SOBRE INMUEBLE AFECTADO CON USUFRUCTO

Se recibe en este Registro de la Propiedad la consulta de un escribano acerca de la posibilidad de constituir contrato mutuo con garantía hipotecaria, sobre un inmueble afectado con derecho de usufructo; tratándose, en el caso, de una propiedad adquirida por donación de los padres a favor de sus hijos.

En principio se plantea el conflicto porque el potencial acreedor a través del mutuo, exige que la hipoteca a constituirse posibilite, en caso de incumplimiento del mutuario, la ejecución del inmueble libre de usufructo.

En el punto importa citar al doctor Guillermo Borda: "(...) lo que el artículo 2916 dispone es cuando el inmueble se encuentra gravado con derechos de usufructo que no puede ser objeto de hipoteca, con los efectos normales de este último derecho real. Pero no hay ningún inconveniente en que se hipoteque la nuda propiedad, lo que significa que en caso de ser ejecutado el inmueble, el usufructuario mantendrá íntegramente sus derechos cualquiera fuera el adquirente (...) cuando sobre un inmueble pesa un derecho de usufructo, no se puede hipotecar la plena propiedad sino con la condición de que la hipoteca tendrá efectos al extinguirse el usufructo; en cambio, no hay inconveniente alguno en que se hipoteque la nuda propiedad (...)" (*Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales*, Editorial Perrot, Buenos Aires, Nº 1141).

Dable es destacar que en los casos objeto de consulta, el usufructuario acepta perder el usufructo en el supuesto de ejecución, tal como si el usufructo se hubiere constituido con posterioridad a la hipoteca.

Sin embargo, el problema a dilucidar presenta algunos interrogantes que vale la pena clarificar; así:

a) Si el usufructuario puede ceder su prelación con relación al acreedor hipotecario;
b) Si el derecho real de usufructo puede renunciarse: condicionado (suspensivamente) a la eventual ejecución;
c) Si el usufructuario debe renunciar a su derecho.

Sucede que se han presentado en este Registro de la Propiedad las inquietudes más diversas al respecto: desde aquellas que plantean la necesaria intervención de donante y donatario a efectos de modificar la escritura traslativa de dominio, estableciéndose que, para el caso de ejecutar el acreedor la garantía hipotecaria, el usufructo se extinguiría; hasta las que plantea la necesidad de renuncia del derecho real de usufructo el que, luego de anotada la hipoteca, podría inscribirse nuevamente.

Ninguna de las alternativas se erigen en soluciones aceptables. Dado la primera importa una renuncia al derecho real de usufructo sujeta a una condición suspensiva (la ejecución del crédito), prohibida por el artículo 2829 del Código Civil, y la segunda por ser excesiva.

En la actualidad el artículo 19 de la Ley 17.801 admite se establezca por las partes el orden de prelación de sus derechos reales, con independencia de la fecha de su constitución, siempre y cuando se respete el principio de especialidad y se brinde la debida publicidad al acuerdo (conf. Moisset de Espanes, Luis, **Publicidad Registral**, Córdoba 1991, p. 75; Cornejo, Américo Atilio, **Derecho Registral**, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1999, p. 133; y también Expte. Adm. Nº 2307-4942, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires).

De lo explicitado debe concluirse que la autonomía de la voluntad puede regular libremente el orden de prelación de los derechos reales, siempre y cuando se dé el expreso consentimiento de todos los titulares de derechos con prioridad o rango, anotados sobre el inmueble.

Por lo tanto, en el caso sub-exámine, debe contarse con el expreso consentimiento del usufructuario (Art. 19 de la Ley 17.801), para procederse a la cesión de rango, de acuerdo a las posibilidades que admite la citada normativa.

Bien de Familia

En este Registro de la Propiedad se ha planteado la siguiente consulta: ¿Es posible la afectación de un inmueble, sobre el que se encuentra constituido derecho de usufructo, al "Régimen de Bien de Familia" (Ley 14.394, Cap. IV) sin el expreso consentimiento del usufructuario?

Debe adelantarse en general la respuesta negativa; ello, dado dos supuestos:

a) Si pudiere probarse el "estado de familia" del usufructuario (Art. 36 de la Ley citada), no sería necesario tal consentimiento para la afectación del inmueble como Bien de Familia;
b) Si tal "estado" no existiera, corresponde rechazar toda pretensión de afectación al régimen de "Bien de Familia", toda vez que en tal supuesto el usufructuario revistiría el carácter de tercero. Una solución distinta impediría en los hechos a los beneficiarios del bien de familia el ejercicio del derecho de usar y gozar de la cosa; casualmente aquél que hace a la esencia de dicho régimen especial.

En definitiva, deviene inconcebible el ejercicio simultáneo de tales derechos, habida cuenta, más allá de lo fáctico, resulta legalmente inaceptable el disfrute de un inmueble afectado como bien de familia por terceros. Esto se explica teniendo en consideración que el "estado de familia" es la posición que ocupa una persona dentro de la familia; criterio que ha tenido en miras el legislador al sancionar la creación del Instituto, como forma de amparar la comunidad familiar.

La jurisprudencia y doctrina aplicable al caso es clara al respecto; así; "El bien de familia constituye una auténtica institución especial que puede coexistir con el régimen patrimonial del matrimonio, aunque en prioridad, opera anteriormente y se rige por normas propias (...)" (E. A. Zannoni, **Tratado de Derecho de Familia**, tomo 1, p. 558).

Basados en los argumentos explicitados, va de suyo que, sin el consentimiento del usufructuario, no podrá afectarse el inmueble de tal derecho al Régimen de Bien de Familia; circunstancia que torna tal supuesto en abstracto, dada la incompatibilidad ut supra señalada.

BIEN DE FAMILIA – INMUEBLE LOCADO

Se consulta la posibilidad de afectación al Régimen de Bien de Familia de un inmueble que se encuentra locado. El propietario funda tal petición en el hecho de no poder habitarlo por razones de estricta índole familiar.

A priori cabe destacar que el instituto del bien de familia tiene por objeto la protección del núcleo familiar y, concomitantemente, el de satisfacer el sustento del mismo (conf. Arts. 34, 37, 41 y concs. Ley 14.394); estableciendo el Art. 41 la obligación de "(...) habitar el bien o explotar por cuenta propia (...)" (salvo excepciones que podrá acordar la autoridad de aplicación).

Objeto de merituación es si nos encontramos, o no, frente a una petición encuadrable dentro de las excepciones que el Registro de la Propiedad, como autoridad de aplicación, puede admitir.

Va de suyo que la ley prohíbe la posibilidad de locar el inmueble, por lo tanto, conforme lo establecido en la Constitución Nacional (Art. 19 in fine), lo solicitado deviene viable. Refuerza el criterio la doctrina aplicable para interpretar la naturaleza y objeto del Bien de Familia, así: "(...) Consiste en la afectación de un inmueble urbano o rural a la satisfacción de las necesidades de sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se lo sustrae a las contingencias económicas que pudiera provocar, en lo sucesivo, su embargo o enajenación (...)" (E. A. Zannoni, *Derecho Civil – Familia,* tomo 1, p. 559, Editorial Astrea).

En cuanto a la jurisprudencia es pacífica al respecto, manifestando que las excepciones a la utilización como vivienda, de inmuebles afectados como bien de familia, pueden ser acordadas por la autoridad de aplicación por causas debidamente justificadas (conf. Cam. C. C., Bell Ville, 24-04-83; autos "Ruggiero c/Tamborín"; L.L. 984-477-34R).

Por lo expuesto, concluimos diciendo que, de acuerdo a lo previsto y normado en el artículo 41 de la Ley 14.394, última parte, resulta viable la afectación solicitada, siempre y cuando se acrediten debidamente las causales invocadas mediante documentación que las avale.

SUPERPOSICIÓN DE LOS ROLES DE FIDUCIARIO Y FIDEICOMISARIO

Este tema fue debidamente analizado en el expediente administrativo N° 2307-3098/2001, que se inició a raíz de la presentación del interesado recurriendo de la calificación del registrador, lo que originó el dictado de la respectiva Resolución Contencioso Registral N° 83, de fecha 17/10/2001, que no hizo lugar a la inscripción definitiva del documento notarial atento que en el contrato se establecía que el "fiduciario" percibiría en concepto de remuneración unidades resultantes (...)" en virtud de las fundamentaciones que a continuación se expresan:

Una cuestión similar -la posibilidad de que los roles de fiduciario y beneficiario recayeran en una misma persona– se planteó en otro expediente administrativo N° 2307-3020/96, que fue remitido en consulta a la Asesoría General de Gobierno, dictaminando el Organismo Asesor, que comparte la doctrina restrictiva, que no pueden acumularse en un mismo sujeto los roles de fiduciario y beneficiario, criterio que sostuvo este Registro en la Resolución Contencioso Registral N° 25 de fecha 26/8/97.

CONTRATO DE FIDEICOMISO

La ley distingue cuatro sujetos diferenciados: fiduciante, fiduciario, beneficiario y fideicomisario; mientras el beneficiario es la persona respecto de la cual se ejerce el fideicomiso y que podrá a su vez ser fideicomisario, el fideicomisario es el destinatario final de los bienes fideicomitidos.

El beneficiario tiene derecho actual con relación al fiduciario, siendo el destinatario final de la administración de la propiedad fideicomitida, es decir, quien recibe la utilidad durante el contrato, el fideicomisario a quien se destinará el bien, tiene el derecho a obtener la titularidad al tiempo de la extinción del fideicomiso, en expectativa.

En la XXX Jornada Notarial Bonaerense (Villa Gesell, noviembre de 1995), en las conclusiones del Tema I se dejó sentado que "(...) 4) El fiduciario no puede ser beneficiario ni fideicomisario (...). 6) Los bienes fideicomitidos forman un patrimonio afectado al cumplimiento de un fin determinado. Es independiente y distinto de los patrimonios de fiduciante y fiduciario (...)" (*Revista Notarial* Nº 923, pág. 260-261).

El artículo 7º prohibe al fiduciario que adquiera para sí los bienes fideicomitidos y en caso de coincidencias de las calidades de fiduciario y fideicomisario en una misma persona, no se diesen los supuestos de los artículos 1º y 26º por lo cual dejaría de ser un dominio sujeto a retribución (o transmisión), desvirtuándose el instituto.

Fernández López de Zavalía, en su obra *Fideicomiso, Leasing, Letras Hipotecarias, Ejecución Hipotecaria, Contratos de Consumición*, Editorial Depalma, 1996, refiriéndose a las prohibiciones determinadas por el artículo 7º de la Ley 24.441, señala que "(...) estamos ante tres cláusulas imperativas. Estimamos que si el contrato las contradijera, ello traería la nulidad de la cláusula, permaneciendo el resto en pie. Alternando el orden de enunciación del texto, examinamos primero el caso de prohibición de adquirir los bienes fideicomitidos. Si bien nadie adquiere de sí mismo, la posibilidad práctica de que el fiduciario adquiera de sí mismo deriva del hecho de que es titular de dos patrimonios: el general que tenía antes de contratar y el especial que le es encomendado en fideicomiso. Como

para el patrimonio especial su posición es muy parecida a la de un mandatario, si no existiera la prohibición especial "sub-exámine", podría caber la pretensión de aplicar los principios generales de la auto-contratación, concluyendo que en ningún caso habría impedimento si la posibilidad fuera prevista en el negocio de encomienda (...)".

A contrario sensu, existiendo la prohibición expresa de la Ley, la posibilidad queda vedada.

Silvio Lisoprawski y Claudio Kiper, en su obra *Fideicomiso. Dominio Fiduciario. Securitización*, Editorial Depalma, 1995, expresan: "(...) Derecho a retribución. En principio, el fiduciario no puede recibir los beneficios del fideicomiso, pues la ley prevé la designación de un beneficiario en el contrato o en el testamento, el cual puede coincidir o no con la calidad del fideicomisario o del fiduciante (arts. 1 y 2). A su vez, el art. 7 establece la prohibición para el fiduciario de adquirir para sí los bienes fideicomitidos. En cambio, sí tiene derecho al cobro de una retribución por su trabajo y al reembolso de los gastos, salvo estipulación en contrario (art. 8) (...) Es dable suponer que dicha retribución consistirá en una comisión, equivalente a cierto porcentaje sobre el valor de los bienes sujetos a fideicomiso, o sobre el valor de las utilidades y beneficios que obtenga en provecho del beneficiario. Nos inclinamos por esta última, para evitar la lamentable situación de que sea mayor la retribución del fiduciario que el provecho del beneficiario. Si la retribución del primero depende de las utilidades que obtenga, seguramente su incentivación será mayor (...)", Prohibición "(...) Surge del art. 7 una prohibición, indisponible por las partes, consistente en que el fiduciario no puede adquirir para sí los bienes fideicomitidos. Esto significa, por un lado, que al extinguirse el fideicomiso la cosa o los otros bienes que los integren deben, necesariamente, ser trasmitidos a otra persona, que puede ser el fideicomisario, el beneficiario, o el fideicomitente. Por otro lado, la prohibición se vincula con la creación del patrimonio separado o especial, de modo que las cosas o bienes que en este carácter tiene el fiduciario, no pueden ingresar en su patrimonio personal, distinto del afectado (...) Imaginemos que una persona dueña de un terreno baldío, se lo trasmite fiduciariamente a una empresa constructora para que levante un edificio de departamentos y, una vez terminada la obra, le pague transfiriéndole una o más unidades y conserve la propiedad plena de las restantes. Según los términos de la ley, dicho negocio no podría realizarse mediante un fideicomiso, a menos que se designe fiduciario a una persona distinta de las mencionadas, lo cual puede exceder la intención de los interesados. La prohibición también está vinculada con la creación del patrimonio especial, de manera que el fiduciario no puede, de manera directa o indirecta, hacer pasar los bienes fideicomitidos a su patrimonio común. Tampoco podría hacerlo con los frutos o con los bienes que reemplacen a los afectados, pues de ser así se burlaría la prohibición (...)".

El dictamen del Organismo consultor, antes referenciado, señaló que "(...) del análisis del contexto normativo (artículos 1 al 18, 25 y 26 de la Ley 24441) se puede inferir la voluntad contraria del legislador a la posibilidad de que una misma persona reúna al mismo tiempo el carácter del fiduciario y beneficiario. En la misma tesitura se considera que tampoco puede reunir la condición de fiduciario y fideicomisario".

Respecto a las facultades de calificación del registrador el Dr. Felipe Pedro Villaro, en su obra Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, 2da. Edición actualizada, expresa que podemos definir a la calificación como "una función registral típicamente jurídica, que consiste en inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los

asientos respectivos tendientes a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley (...)", agrega mas adelante "(...) los límites que adjudicamos a la función calificadora del Registro van más allá de las "formas extrínsecas" y penetran en la validez de los actos dispositivos a través de los que resulte de los respectivos documentos... y no por una mera pretensión de ampliar los límites de la calificación para invadir esferas que no corresponden, sino porque ese es el resultado al que no puede dejar de arribar una interpretación coherente y armónica de las normas legales y porque en el fundamento de esa interpretación (...) campea el principio superior de la seguridad jurídica (...)".

El artículo 7º de la Ley 24.441 es categórico y no hace distinciones al señalar que el contrato no podrá dispensar el fiduciario de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.

USUFRUCTO A FAVOR DE LA CÓNYUGE PARA DESPUÉS DEL FALLECIMIENTO DEL DONANTE QUIEN A SU VEZ HABÍA RESERVADO EL USUFRUCTO PARA SÍ

- El usufructo es un derecho real esencialmente temporario y vitalicio. El plazo máximo de duración es la vida del usufructuario, en el caso del constituido a favor de personas de existencia visible o el de 20 años, en el constituido a favor de personas jurídicas y es intransmisible a los herederos del usufructuario (art. 2920 del Código Civil).

- El artículo 2829, inspirado en las doctrinas de Freytas y el Código Civil chileno establece: "el usufructo no puede ser constituido bajo una condición suspensiva o plazo suspensivo a menos que siendo hecho por disposición de última voluntad, la condición se cumpla o el plazo se venza después del fallecimiento del testador".

- La ley prohibe pues, en principio, las condiciones o plazos de carácter suspensivo en materia de usufructo. El fundamento de esta prohibición es el peligro de la separación indefinida de la nuda propiedad y el usufructo.

- Con idéntico criterio el artículo 2822 establece: "cuando no se ha fijado término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario". El legislador considera que el usufructo debe tener un carácter esencialmente temporario a fin de evitar los inconvenientes de una desmembración ilimitada de la propiedad; después de un cierto tiempo la desmembración debe desaparecer y la nuda propiedad y el usufructo deben quedar consolidados en la propiedad plena, por ser ésta la que más favorece y estimula la mejor explotación económica de los bienes, base de la fortuna pública: se trata pues de una disposición de orden pública.

- Hay una limitación al principio de autonomía de la voluntad y concordante con ello el artículo 2825 agrega: "el usufructo no pude ser constituido para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de la persona y sus herederos (...)".

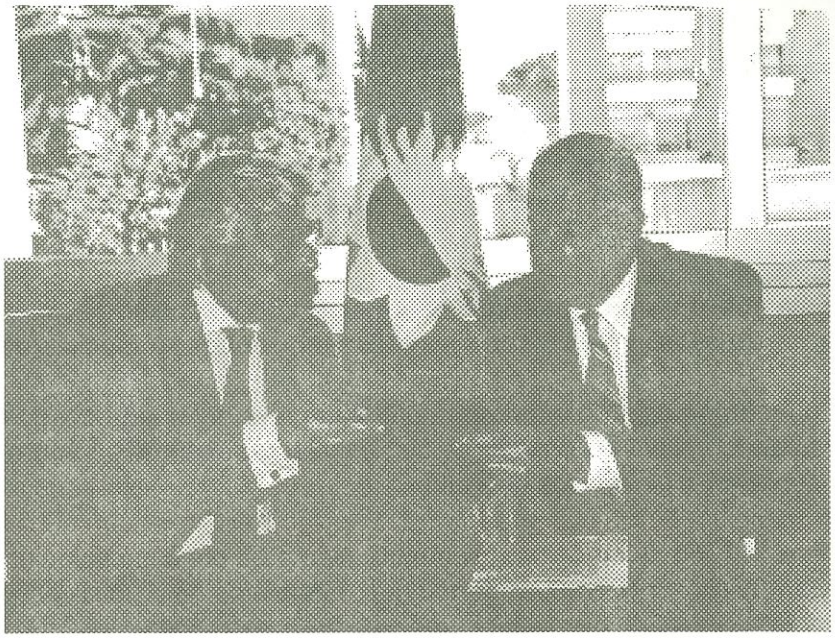
- Apartándose del derecho francés nuestro Código Civil en el artículo 2821 establece que puede constituirse el usufructo a favor de varias personas en forma conjunta y simultáneamente. Pero el usufructo no puede ser establecido con carácter sucesivo como lo dice el artículo 2824: "el propietario no podrá constituir el usufructo a favor de muchas personas llamadas a gozarlo sucesivamente las unas después de las otras, aunque estas personas existan al tiempo de la constitución del usufructo".

- El artículo 2823 en igual sentido expresa: "Siendo dos o más los usufructuarios no habrá entre ellos derecho a acrecer, a menos que en el instrumento constitutivo del usufructo se estipulare o dispusiere expresamente lo contrario".

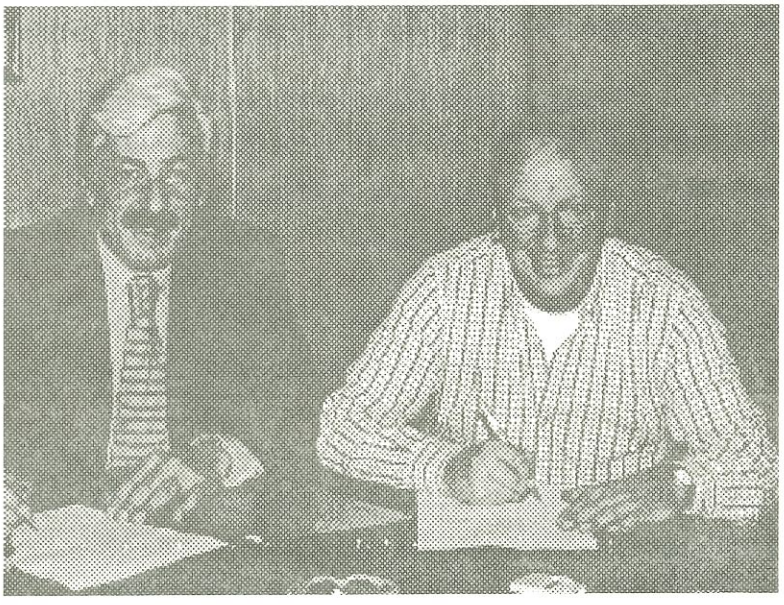
- En el caso planteado y en mérito a los argumentos vertidos que son de índole estrictamente legal, es dable concluir que el presente es un típico caso de constitución de usufructo sucesivo (prohibido por el artículo 2824) o en su caso sujeto a la condición suspensiva de la muerte del titular (prohibido por el artículo 2829), hipótesis únicamente válida en los actos de disposición de última voluntad.

Juana María Graciani

INFORMACION GENERAL



21 DE JUNIO DE 2001. El jefe comunal de Tres Arroyos, Ing. Carlos Hugo Aprile, y el Dr. Julio Arturo Pángaro. Otro convenio en el marco del Decreto Nº 684. "Resulta conveniente delegar en los Municipios, mediante la firma de convenios, la participación en determinadas etapas del proceso de afectación al Bien de Familia".



27 DE JUNIO DE 2001. El intendente de Adolfo Gonzáles Chaves junto al Director del Registro de la Propiedad, Dr. Julio Arturo Pángaro. El objetivo social que conlleva las firmas de convenios con los municipios reditúa a favor de los habitantes de la Provincia. Fundamentalmente aquellos que viven en los distritos del interior.

NUEVO SERVICIO DE PUBLICIDAD POR TELEGESTIÓN EN LAS DELEGACIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El primer servicio de Publicidad Registral de Folio Protocolizado por Telegestión quedó inaugurado el 26 de noviembre del corriente en la Delegación Mar del Plata del Registro de la Propiedad.

Este nuevo sistema permitirá la presentación y expedición de certificados e informes sobre aquellos inmuebles que se hallan registrados en Folio Protocolizado.

La incorporación de esta operatoria se agrega a las que desde el año 1986 se vienen prestando en las Delegaciones con excelentes resultados sobre los inmuebles que se encuentran en la técnica de Folio Real.

La evolución tecnológica y el mejoramiento de las comunicaciones permitieron concretar la implantación gradual de todos los servicios de Publicidad por Telegestión sobre Folio Real.

Y ahora en virtud de la utilización de técnicas de escaneo conjuntamente con la de procesamiento de datos, nos permiten ampliar el servicio de publicidad sobre aquellos dominios que se encuentran registrados en la técnica de Folio Protocolizado.

En esta primera etapa, este nuevo servicio operará con relación a los partidos de General Pueyrredón, González Chaves, Lobería, Necochea y San Cayetano, y, en el corto plazo, una vez que se realicen los ajustes del funcionamiento de esta nueva operatoria se incorporarán los partidos de Balcarce, General Alvarado y Mar Chiquita.

Está previsto, en forma gradual, incorporar este servicio al resto de las Delegaciones, a medida que se efectúen las adecuaciones funcionales en cada una de ellas.

ESPACIO CULTURAL

La pintura de **Bettina Galifi** plasma el "camino interior de la artista" a través de un estilo ingenuo, natural y cándido, pudiéndose definir como Naïff en sus flores. En este caso, podemos apreciar en su total inmensidad un cuadro lleno de frescura que transmite la suavidad de los pétalos y la luz que nace de la combinación de colores acordes al mensaje que se transmite. Un texto de Miguel Angel Gargiulo coloca el telón de fondo dándole un toque de prosa poética.

Galifi estudió en la Escuela Superior de Bellas Artes de la ciudad de La Plata. En la actualidad realiza obras en estilo surrealista, con su serie Papillón y Estaciones. La *Revista Registral* agradece su gentil colaboración en este número.

LA VERDAD DE LAS FLORES

"La verdad, mentida y maltratada, escurre hacia los lugares donde se sabe bienvenida: en algunos abrazos y en algunas creaciones artísticas. Siempre se repite en las flores. Acogida por pétalos la encuentran pintores y poetas que transitan la vida adornados de esa armadura, por perfecta, invencible: las ganas de amar. Entonces la cultivan con el cuidado del mejor jardinero, porque esa labor abre el sendero hacia otro amor; ese que lleva directamente a la belleza".

MIGUEL ANGEL GARGIULO

FELICES FIESTAS

El Lector de la *Revista Registral* sabrá comprender las numerosas dificultades ajenas a nuestra voluntad que nos impidieron salir con antelación. Sin embargo, aquí estamos, en momentos muy especiales para todos los argentinos.

Las Fiestas Navideñas reconfortan la esperanza de continuar las tareas emprendidas con renovada fuerza, la que nace de la Fe y del convencimiento de transitar los caminos de la convivencia en paz y en familia.

Rogamos a Dios que el 2002 sea un año en el que podamos cumplir con los proyectos pensados y que todos los argentinos, sin distinciones de ninguna naturaleza, encontremos el camino de la justicia, la solidaridad y la responsabilidad.

Sinceramente, gracias.

Ministerio de Ecor
PROV. DE BS. Aires
REGISTRO DE LA PROPIEL