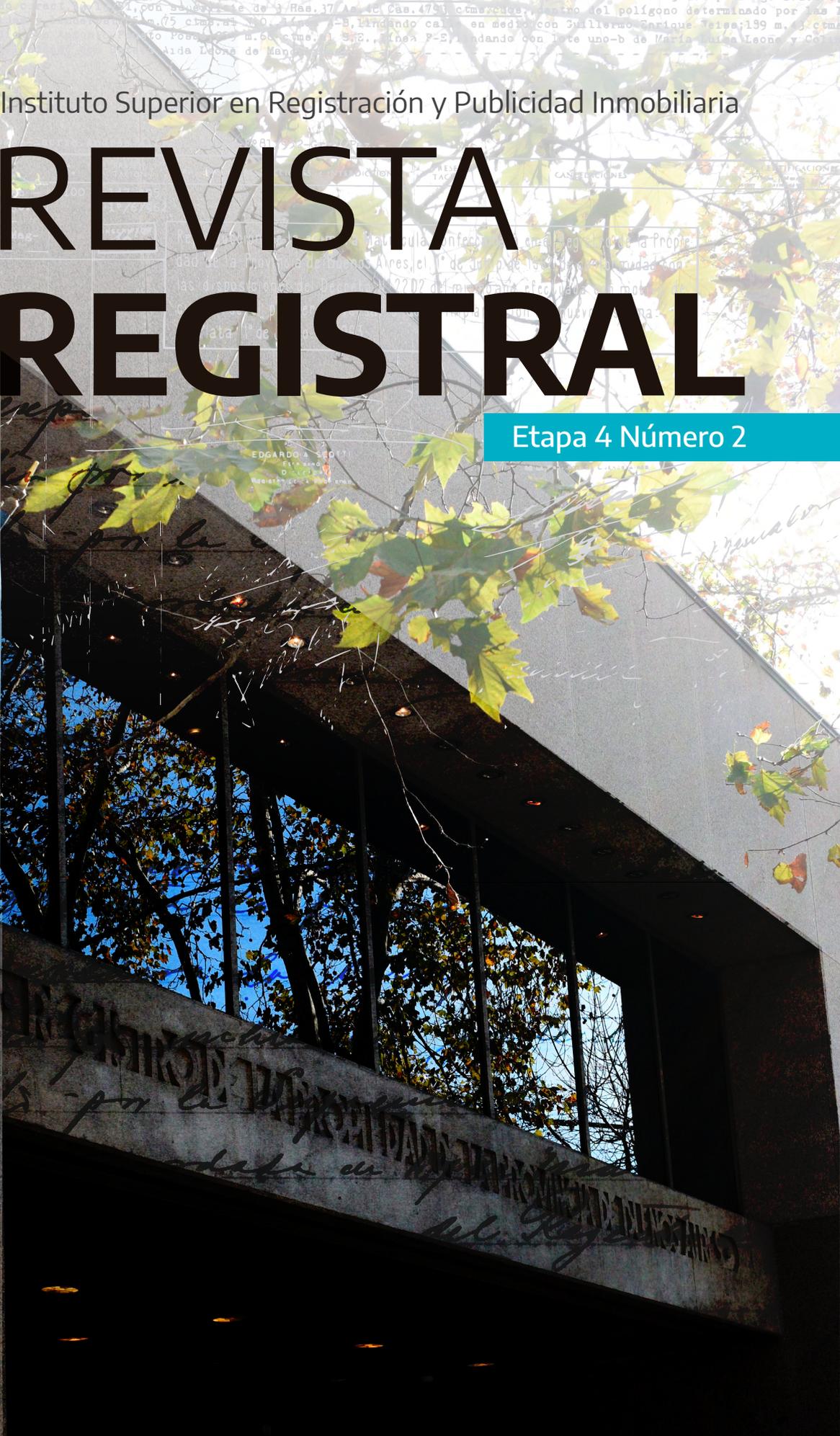
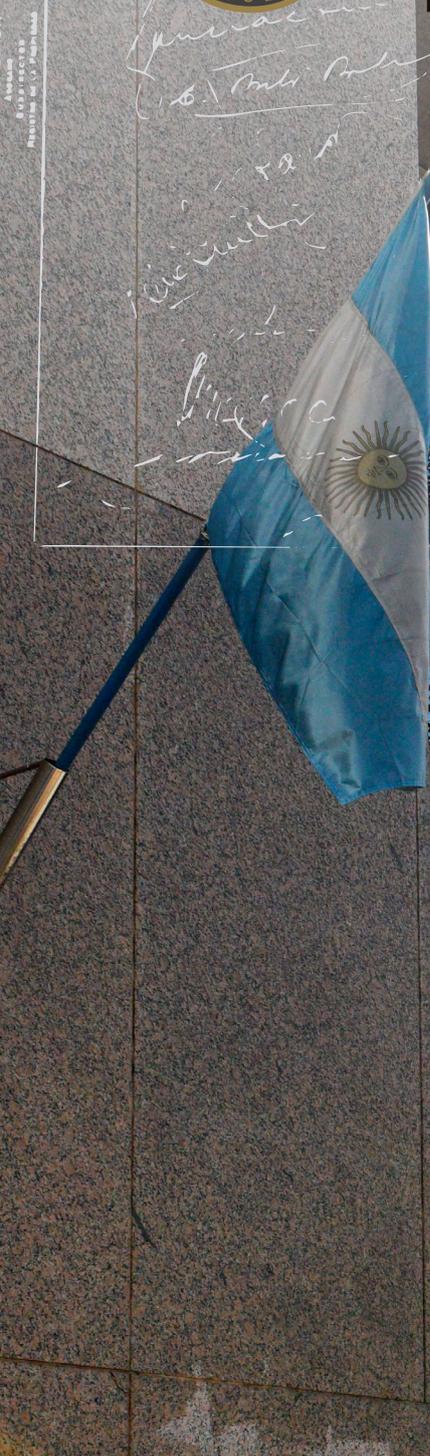


Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria



REVISTA REGISTRAL

Etapa 4 Número 2



Revista Registral



AUTORIDADES

Director Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires
Norberto Germán Abiuso Cabral

Director del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria
Norberto Germán Abiuso Cabral

STAFF

Dirección

Norberto Germán Abiuso Cabral

Unidad de coordinación

Santiago Restivo

Edición y coordinación editorial

Mariano Vázquez y Diego Narciso Ranea

Redacción

Mariana Gigena, Lorena Muñoz, Diego Narciso Ranea, Alejandro Fiora, Rosana Oyhanarte, Fernando Pradeiro, Fabián Clúa, Marcelo Eduardo Urbaneja, Luciana Casasola, Adriana Michelena, Héctor Alejandro Díaz Falocco, Silvana Guerrero, Marcela Lucero, Cecilia Scotti, Cristina Labiste, Jimena Lachalde, Alicia Masi y alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Revisión y corrección

Mariano Vázquez

Diseño y diagramación

Mariano Vázquez, Mariana Gigena, Lorena Muñoz

Fotografías de la galería

Paula Barrionuevo

ISSN 2796-7239 / Registro de la Propiedad Intelectual N° 130.014

INDICE

Editorial

4

Institucional

La continuidad pedagógica en tiempos de pandemia.

Por Alejandro Fiora, Mariana Gigena y Lorena Muñoz (Página 7)

Nuevas formas de abordaje del clima laboral en el contexto de pandemia.

Por Rosana Oyhanarte y Fernando Pradeiro (Página 9)

Relato de una experiencia registral: control de Tasas por Servicios Registrales.

Por Fabián Clúa (Página 14)

6

Actualización doctrinaria

La vigencia intertemporal de la ley y la caducidad de la inscripción de la hipoteca.

Por Marcelo Eduardo Urbaneja (Página 17)

El derecho del comprador de un inmueble por boleto a recibir amparo a través de la registración.

Por Luciana Casasola y Adriana Michelena (Página 21)

Levantamiento de la inhibición general de bienes en los procesos de subasta al solo efecto de escriturar.

Por Héctor Alejandro Díaz Falocco (Página 28)

16

Información legislativa

Afectación a vivienda. Subrogación real. Disposición Técnico Registral 10/2016 y supuestos no reglamentados.

Por Silvana Guerrero y Marcela Lucero (Página 32)

Una mirada reflexiva de los aspectos novedosos de la DTR 1/2019 en materia de publicidad registral.

Por Alumnos de Tercer Año de la carrera Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y la profesora Jimena Lagos (Página 37)

31

Apuntes de jurisprudencia

Los principios de rogación y prioridad en su interpretación y alcances a través de la jurisprudencia.

Por Cecilia Scotti, Cristina Labiste, Jimena Lachalde y Alicia Masi (Página 43)

42

Entrevista

Entrevista a María Cecilia Giangreco: "Me siento orgullosa de ser empleada pública". Página 46)

47

Ponencias de Jornadas y Congresos

51

Nuestra Gente: trabajar en tiempo de pandemia

54

Editorial





EDITORIAL

por **NORBERTO GERMÁN ABIUSO CABRAL**

Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria

“La educación no cambia al mundo, cambia a las personas que van a cambiar al mundo”.

Paulo Freire

En un año donde la incertidumbre fue la regla, el equipo de personas que conforman el Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) asumió uno de los mayores desafíos, reconvertir la carrera de Tecnicatura Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISR) de presencial, en virtual en cuestión de días, generando plataformas de interacción, contenidos; acompañando y conteniendo a los estudiantes y docentes.

En ese proceso asumido, se continuó con el trabajo y la reedición de la Revista Registral enmarcado en las actividades que se llevan adelante en la Tecnicatura Superior, y como corolario de la finalización de la segunda cohorte de la mencionada carrera terciaria (Edición Resolución N°1919/17), se ha realizado el segundo número de la Revista Registral etapa 4.

Principalmente quiero hacer hincapié en este punto. A pesar del contexto que hemos tenido que afrontar en este año ante la Pandemia mundial, se garantizaron la continuidad tanto de la labor registral como académica, con compromiso, dedicación, profesionalismo y responsabilidad de todos los agentes que forman parte del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPI).

Proyectamos un año de mucho trabajo para el ISRPI, con capacitación para los agentes del RPI y de los distintos registros provinciales. Fortaleciendo su rol transformador a través de la educación como eje del cambio.

Por todo ello y por lo que vamos a hacer agradecemos a todos los agentes, y especialmente a todos aquellos que participaron en la concreción de este nuevo número de la Revista.

En ese proceso se continuó con el trabajo y la reedición de la Revista Registral enmarcado en las actividades que se llevan adelante en la Tecnicatura Superior, y como corolario de la finalización de la segunda cohorte de la mencionada carrera terciaria (Edición Resolución N°1919/17), se ha realizado el segundo número de la Revista Registral etapa 4.

Institucional



La continuidad pedagógica en tiempos de pandemia

Por Alejandro Fiora,
Mariana Gigena y
Lorena Muñoz

Miembros del Instituto Superior en
Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Relato de una mudanza forzosa

El ciclo lectivo 2020 se venía pensando y organizando desde fines del año 2019. Las materias correspondientes a la estructura curricular del Plan de estudio, la designación de los profesores, los alumnos y alumnas, el espacio físico, los recursos... todo estaba a la espera de dar inicio al nuevo ciclo lectivo 2020. Sin darnos cuenta, sin querer, sin pensar, nos encontramos en un nuevo espacio, en el escenario virtual. El COVID-19 nos llevó a realizar una mudanza forzosa a la virtualidad y dejar atrás con mucha nostalgia los encuentros presenciales, vernos cara a cara, el contacto físico, la mirada, el ruido, el silencio en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI).

Este traslado nos permitió tener el ciclo lectivo 2020 activo en cierta medida como lo habíamos programado, pudiendo poner en marcha el cronograma de días y materias con los profesores a cargo, pero nos llevó a resignificar los modos de encuentro y de comunicación entre todos los actores educativos: alumnos, alumnas, profesores, equipo directivo, inspectora, etc. Cada uno desde su rol y tarea tuvo que fortalecer estrategias y habilidades comunicativas para dar continuidad y garantizar la propuesta pedagógica.

Los profesores debieron adecuar en su totalidad las propuestas al nuevo escenario virtual. Si bien el desarrollo de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria desde el inicio se hizo de manera articulada y complementaria con el trabajo en la plataforma Moodle, en esta mudanza algunos formatos y actividades se pudieron conservar, otros debieron ser reinventados, y algunas propuestas debieron quedar en agenda para cuando culmine la cuarentena y nos volvamos a encontrar en la presencialidad.

Los procesos de enseñanza y aprendizaje se empezaron a pensar mediados tecnológicamente. La ins-

Sin darnos cuenta, nos encontramos en un nuevo espacio, en el escenario virtual. El COVID-19 nos llevó a realizar una mudanza forzosa a la virtualidad y dejar atrás con mucha nostalgia los encuentros presenciales en el ISRPI.

tancia de cara a cara se adecuó y reemplazó por los encuentros sincrónicos utilizando diferentes herramientas como zoom, BBB, Met, Jitsi y hasta whatsapp como respuesta a la necesidad de mantener el vínculo, el contacto, la comunicación con el y los otros. A todo ello hay que agregar que el estudio a distancia conlleva sensaciones de soledad, requiere mayor autonomía, compromiso y responsabilidad. Además de estar atravesado por una situación inédita, única, que despierta mayor ansiedad, incertidumbre, descontento, variación en los estados de ánimo y de humor. En este marco no podíamos priorizar la enseñanza de un contenido teórico sino el acercamiento de diferente manera a nuestros alumnos y alumnas para que se sientan acompañados, sostenidos y escuchados.

Se implementaron dispositivos para acompañar a cada alumno y alumna ya sea por mensajería interna en la plataforma, mensajes por whatsapp, llamadas telefónicas, correos electrónicos y el ofrecimiento de una línea telefónica puesta en marcha y a disposición por el Sector de Mediación Laboral.

Si bien el desarrollo de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria desde el inicio se hizo de manera articulada y complementaria con el trabajo en la plataforma Moodle, en esta mudanza algunos formatos y actividades se pudieron conservar, otros debieron ser reinventados.

No sólo las clases tuvieron protagonismo en el espacio virtual sino también las reuniones con los profesores para aunar acuerdos y criterios de trabajo, organización de los tiempos, socialización de propuestas y estrategias. También se compartieron diagnósticos de los grupos de alumnos y alumnas. Y además, con otros colegas e inspectora de DIEGEP(2) para atender a cuestiones administrativas, organizativas, normativas y pedagógicas.

Para los profesores, los tiempos de trabajo se hicieron más extensos y exigentes. Los encuentros virtuales conllevan una trastienda invisible a los ojos del otro. Hay un trabajo extra de familiarización de las herramientas, de selección de las mismas en función al contenido a enseñar, teniendo en cuenta qué queremos lograr para que aprendan los alumnos y alumnas, y por sobre todas las cosas cómo los vamos a evaluar.

Las normativas materializadas en circulares nos invitan a dejar de lado la práctica de calificar y poner la mirada en la evaluación. Es decir, poder empoderar y valorar el recorrido que cada alumno y/o alumna ha realizado priorizando el esfuerzo, la participación, la dedicación y no la cantidad de lo aprendido para ser cuantificado, sino poder destacar su desempeño en términos cualitativos.

En este entramado complejo de prácticas educativas, los actores principales y protagonistas nunca dejaron de ser los alumnos. Ellos fueron los que han dado sentido a esta propuesta desafiante, dinámica e innovadora. Sin ellos, nada hubiese sido posible y viable. Se han manifestado siempre respondiendo, mostrándose presentes aún en las situaciones más inestables, encontrándose desmotivados, cansados, tristes. Cada uno ha ido transitando esta situación como pudo y no como hubiese querido pero, aunque

de manera intermitente, han podido encausar el camino con el apoyo del grupo de pares consolidado, con el empuje del entorno familiar, con las palabras alentadoras de los profesores y quienes estamos detrás de las pantallas.

Cada uno de los alumnos y alumnas, con sus propios desafíos, con sus deseos, con sus expectativas ha ido transitando esta situación y contribuyen a la misma. Están quienes consideraron que no era su momento, quienes descubrieron y optaron por otras prioridades, quienes descubrieron que no era lo que querían y tomaron la decisión de bajarse de este escenario. Ellos también colaboraron y dejaron su huella y enseñanza.

El hecho de ser una situación inédita, nunca vivida, hace que todas las experiencias dejen un aprendizaje, una marca que le dé forma a este acontecimiento, a esta mudanza forzosa para la cual nadie estaba preparado para enfrentar.

Se implementaron dispositivos para acompañar a cada alumno y alumna ya sea por mensajería interna en la plataforma, mensajes por whatsapp, llamadas telefónicas, correos electrónicos y el ofrecimiento de una línea telefónica puesta en marcha y a disposición por el Sector de Mediación Laboral.

Próximo a cerrar la primera parte del año y poder poner en palabras las experiencias vividas como equipo que coordina la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria podemos decir que la pandemia nos enfrentó a un sinfín de aprendizajes y descubrimientos conceptuales, prácticos y actitudinales. No hubiese sido posible garantizar la continuidad pedagógica sin el acompañamiento de todos los actores directos e indirectos que día a día hicieron posible que continúe la actividad pedagógica en el escenario de la virtualidad.

1. El ISRPI se encuentra reconocido por la Dirección de Educación de Gestión Privada (DIEGEP)

Nuevas formas de abordaje del clima laboral en el contexto de la pandemia

Por Rosana Oyhanarte
y Fernando Praderio

Licenciada en Trabajo Social. M.P. 9828

Licenciado en Psicología M.P. 52496

Teniendo en cuenta la misión y función que la Unidad de Salud Ocupacional y Desarrollo Laboral viene desarrollando desde hace años en el Registro de la Propiedad, en lo que sigue proponemos una perspectiva de abordaje frente a la enorme complejidad de una pandemia y sus imprevisibles consecuencias.

Dicho dispositivo nace, en primer lugar, desde la necesidad de acompañar al recurso humano que forma parte de nuestra organización, sea cual fuera el rol y la función que ejerza. Nuestra estrategia apunta a detectar el stress o sus posibles indicios de desencadenamiento, tanto en el espacio vital, como en el laboral. De esta forma podríamos llevar a cabo un monitoreo con plena cercanía del clima laboral, lo que garantizaría llegar en el momento justo a la atención cuando los jefes o los agentes lo demanden.

En razón de ello desde el Subsector Mediación Laboral consideramos adecuado ir construyendo un abordaje por etapas, que se irá configurando a medida que sepamos las circunstancias que vaya atravesando nuestro organismo, como así también a partir de las estrategias que se irán llevando a cabo desde los otros subsectores de esta Unidad (Cuerpo Médico y Fortalecimiento Institucional).

El equipo de Mediación Laboral considera de suma importancia tener en cuenta que el personal se reincorporará al ámbito laboral con una significativa carga emocional, por efecto de la pandemia y el aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO), que tuvo lugar durante más de dos meses hasta la fecha. En este sentido, consideramos que la manera apropiada de acompañar esta novedosa e inesperada situación en este primer momento es identificando las demandas que se vayan generando espontáneamente, dándole el curso necesario, y contando con el tiempo suficiente para elaborarlas.

Nuestra estrategia apunta a detectar el stress o sus posibles indicios de desencadenamiento, tanto en el espacio vital como en el laboral.

Pero además, es necesario crear la demanda desde tres miradas fundamentales: 1) un mensaje claro desde lo institucional hacia el recurso humano que lleva a cabo la tarea diariamente, para generar el consenso de que la organización cuenta con las herramientas para ofrecer ayuda, así se trate de una demanda individual, o grupal; 2) que los agentes con funciones y responsabilidades en el manejo del personal estén atentos para poder identificar y canalizar dicha demanda de ayuda que se podría presentar, sabiendo que la institución espera que así lo hagan; 3) nosotros, como equipo, canalizar dicha demanda, poder darle un espacio y contar con el tiempo para poder alojar esa demanda y permitir también que quien demanda tenga el tiempo para elaborarla, sea individual o grupal.

Estas tres miradas trabajando en conjunto ayudarán a disminuir el sufrimiento silenciado que todo gran acontecimiento genera, como lo es una pandemia, cuyas consecuencias e impacto sobre el recurso humano no conocemos. Como dijimos anteriormente, nuestro dispositivo de abordaje tendrá que atender desde varias vertientes diseñadas a partir de un escalonamiento en etapas a lo largo del tiempo, hasta que los efectos encuentren su cauce.

En primer lugar, resaltamos que el punto de partida que nos puso en la pista para diseñar estas estrategias por etapas, fue la elaboración del Estudio "Salud laboral en contexto de pandemia por coronavirus", cuya finalidad fue conocer la opinión de los y las agentes del RPBA sobre las necesidades e inquietudes vinculadas al ámbito laboral en esta inusitada coyuntura de ASPO (Decreto 297/20), vigente desde el 20 de Marzo. En este estudio, colaboramos como agentes de la salud mental en el asesoramiento sobre las preguntas cualitativas formuladas en el mismo y en el posterior análisis de las respuestas dadas por los encuestados en categorías que nos pudieran dar una visión actualizada del devenir de nuestro recurso humano en el aislamiento.

En segundo lugar nos referiremos al dispositivo que actualmente estamos llevando adelante, y que denominamos "Un primer contacto" con los agentes, que desde nuestro hacer cotidiano denominamos como recurso humano de riesgo en cuanto a lo que podría jugárseles en torno a su salud mental. Dicho primer contacto se centra en el fortalecimiento de la capacidad de respuesta a lo que les va sucediendo, así como la disminución de las condiciones de vulnerabilidad psicosocial que se presentarán más adelante en el retorno al ámbito laboral.

En tercer lugar, queremos que nuestro dispositivo también atienda a la implementación de estrategias para concientizar a todo el personal, sobre la importancia de pedir ayuda, tan difícil en este contexto de absoluta novedad de lo que está pasando, como frente a las consecuencias que darán forma a lo que pasará, para de este modo minimizar su impacto en el clima laboral, tan importante de mantener en un relativo equilibrio, hoy tanto o más necesario que antes.

El equipo de Mediación Laboral considera de suma importancia tener en cuenta que el personal se reincorporará al ámbito laboral con una significativa carga emocional, por efecto de la pandemia.

En cuarto término, es necesario aclarar que resulta importante para nuestro equipo identificar en tiempo real situaciones de riesgo que atraviesen las personas que asistimos a fin de poner en marcha estrategias de respuesta desde los recursos propios o externos, generando para estos casos las derivaciones y el seguimiento correspondientes. Así como es-

Estas tres miradas trabajando en conjunto ayudarán a disminuir el sufrimiento silenciado que todo gran acontecimiento genera y cuyas consecuencias e impacto sobre el recurso humano no conocemos.

tablecer una línea de trabajo ante la confirmación de casos afectados por Covid 19, a partir del seguimiento telefónico diario a fin de explorar el estado emocional y los posibles síntomas de ansiedad, estrés, etc. tanto del paciente como de su familia.

En quinto lugar, nuestra metodología también debe contribuir a disminuir los riesgos de contagio que conlleva una entrevista presencial, tanto para el entrevistado como para el entrevistador, donde el contacto físico forma parte de lo posible en situaciones concretas de sostenimiento y acompañamiento, y también, considerando que las personas puedan no acercarse a nuestro espacio como medida de autoprotección, es que propusimos la implementación de entrevistas telefónicas y la interacción a través de correo electrónico.

En función de ello evaluamos que la herramienta del teléfono celular resulta la más amigable y adecuada entre todas las vías de comunicación, por la extensión y frecuencia como canal de comunicación durante el aislamiento. Para ello consideramos apropiado que la institución nos brinde una línea de teléfono celular, cuyo número fue difundido entre el personal. Este recurso no sólo permitió evitar una situación de riesgo de contagio sino garantizar el derecho a la confidencialidad e intimidad.

Como nuestra metodología de trabajo no pivotea en el vacío, creemos de una enorme significación la forma de comunicar de parte de la institución sobre nuestro trabajo en general y nuestra metodología en todas sus etapas, en particular. Siempre es importante la comunicación, pero se hace perentorio que los mensajes circulen claros y abarquen la mayor cantidad de destinatarios. Apuntamos a gestar redes de contención por medio de diferentes medios de comunicación a los agentes del RPBA como a los alumnos y profesores de la Tecnicatura en Registración y Publicidad Inmobiliaria. Por un lado, para que nuestra estrategia encuentre sus canales de circulación y, por otro lado, evitar que conlleven algún tipo de obstáculo en los agentes en el caso de que tengan que canalizar la demanda, sepan dónde y cómo hacerlo.

A continuación, informamos sobre los resultados de nuestra encuesta como modo de un primer acercamiento ante el desafío que nos espera como organización. Pudimos ver que el tópico de la Salud Mental es uno de los principales apartados a considerar en nuestra metodología de abordaje, y cuya importancia podemos resumir en la siguiente pregunta: ¿Cómo ir cercando lo traumático venidero?

Llamamos traumático venidero a las condiciones que en cada persona se van gestando y que darán lugar a los efectos traumáticos propiamente dichos. Nos basamos en esta definición por el conocimiento cierto de que una pandemia constituye un acontecimiento que tiene todos los elementos para que algo devenga traumático en un tiempo posterior, que no se puede determinar de antemano qué forma tendrá en general y mucho menos en cada sujeto en particular.

Esos elementos se van gestando en una situación delicada para la salud mental como es el aislamiento. Dicho aislamiento constituye el afuera en algo peligroso, con un enemigo cierto, donde existe una amenaza real y concreta -el virus-. Esta diferencia establecida entre un adentro y un afuera tan tajante y con un peligro real, situación de la que somos cada vez más conscientes, es distinta de otros tipos de prohibición de no salir de casa, por ejemplo, frente a una tormenta, o ante la ciudad anegada o simplemente inundada. Sumado a esto, la incertidumbre de cuándo terminará el aislamiento, genera en sí mismo situaciones nuevas en cuanto al miedo, o angustia y diversas ansiedades que son despertadas en este contexto. No estamos habituados a que esos sentimientos permanezcan tanto tiempo en nosotros.

Podemos decir que la pandemia como acontecimiento es traumática para todos por igual, pues se trata de restricciones que todos debemos cumplir, y de algún modo rompe con la importancia de los hábitos, tan necesarios para el equilibrio de la salud mental. Sin embargo, queremos insistir en esta idea de que nada es traumático en sí mismo para alguien, depende de cómo impacte en su vida diaria y en las posibilidades de elaboración frente a lo nuevo según la historia personal.

Entonces, nos encontramos ante un estado de cosas donde sus consecuencias sobre la economía mental y material del recurso humano de este Registro no pueden anticiparse, ni para prevenirlas, ni para abordarlas de antemano. Los efectos de las condiciones para que algo devenga traumático que conlleva en sí misma una pandemia, solo pueden ir siguiéndose a través de encuestas, entrevistas, y al mismo tiempo ofreciendo líneas de contacto donde se pueda reaccionar rápido en el caso de algún agente solicitarlo, cuyo abordaje ya contará con cierto saber que vamos teniendo de los sentimientos generalizados que se

Resulta importante para nuestro equipo identificar en tiempo real situaciones de riesgo que atraviesen las personas que asistimos a fin de poner en marcha estrategias de respuesta.

fueron incubando durante el proceso.

El análisis a partir de la encuesta realizada nos permite tener un panorama de cómo se van adaptando o no, qué mecanismos de defensas utilizan para esa adaptación, mecanismos rígidos, o más flexibles, defensas fallidas que dieron lugar a la angustia, o defensas a punto de la fractura por el miedo excesivo. Conocer este mapa de los recorridos que han hecho estos diversos efectos nos daría tiempo para el diseño de un futuro abordaje una vez desatadas las consecuencias, y que dichos embates no terminen expulsando al agente de su ámbito laboral reconquistado, reenviándolo a un segundo aislamiento, por efecto de la enfermedad que produjo el aislamiento por la pandemia.

Análisis de la encuesta

La bronca está disparada en todos los sentidos, haciendo blanco tanto en los hijos, en la acumulación de tareas domésticas, en la situación por la tensión que sienten al salir a la calle, porque conocen a otros que no se cuidan y podrían contagiar, por la incertidumbre de la finalización de todo esto, por el cansancio sentido a diario; bronca con la situación por impedir el ejercicio de los hábitos, por impedir estar cerca de los afectos; bronca por la impotencia de no poder manejar los estados de ánimo, estar un poco a merced de ellos; bronca ante la impotencia en la práctica y en acción simbolizante por el carácter de

Nuestra metodología debe contribuir a disminuir los riesgos de contagio que conlleva una entrevista presencial, tanto para el entrevistado como para el entrevistador.

novedad que tiene el aislamiento. Otros anteponen a la bronca defensas más omnipotentes como la negación, diciendo que son pasajeras, o que ya se pudieron adaptar bien. Otros no creen necesario hablar de la bronca porque les afectó solo a ellos, o porque no les afectó solo a ellos, entonces no es importante por ninguno de los dos motivos.

Algunos otros no pudieron anteponer ningún tipo de defensa a la bronca y sintieron que era un estado que persistía y se acrecentaba, derivando en situaciones de angustia por la falta de control de los impulsos hacia la situación, hacia otros, etc.

La ansiedad derivó en situaciones de no poder manejar la relación con la comida, incluso en pacientes de riesgo (cirugía bariátrica, colesterol alto, etc.); en este mismo punto la ansiedad fue canalizada también por la bebida por quienes antes sólo tomaban en ocasiones; y por la limpieza obsesiva de la casa más frecuentemente que antes; estamos hablando entonces de una ansiedad no controlable, pero sí conciente, monitoreada por las personas, y cuyas causas seguramente tienen que ver con lo inesperado del aislamiento y la novedad que conlleva por no haber atravesado nunca por la situación. La ansiedad también es despertada por la modificación de los hábitos; al encierro, situación ya difícil de manejar, se le suma el insomnio, y el dormir liviano, sin el descanso necesario. Esto dio lugar a sufrir estados de palpitaciones, el pensar difuso, estados de rumiaciones o preocupaciones que después ven como innecesarias, y la falta de concentración en la lectura o tareas que lo requieran.

Llamamos traumático verdadero a las condiciones que en cada persona se van gestando y que darán lugar a los efectos traumáticos propiamente dichos en general, muchos menos en cada sujeto en particular.

Algunos por estar padeciendo estados de ansiedad desde antes de la pandemia sienten sus defensas desbordadas, vale decir, ven su ansiedad profundizada, y sufren parálisis en la acción, lo que deriva muchas veces en angustia. Sería conveniente para nuestro equipo poder saber quiénes son para ayudarlos desde ahora. Otros no reconocen estados de ansiedad de ocurrencia diaria, o directamente nun-

ca la sintieron, lo que habría que hablar de negación o poca capacidad de simbolización para hacerles lugar. Postulamos los mismos mecanismos de defensa para aquellos que dijeron que sintieron ansiedad sólo por contagio, porque estaban en contacto con otros familiares que sí han tenido. En este grupo están también aquellos que reconocen la ansiedad, pero no pueden hablar porque se angustian.

En otros la ansiedad está más acotada, generada por cuestiones concretas de lo económico, y de evitar contagiarse cuando salen. Mostrando que la ansiedad encontró su objeto sustituto y pudo ser nombrada al menos, no sin dejar de constituir una defensa débil.

El miedo está claramente referido al contagio, a "tener una mala respuesta al virus en caso de contagiarme"; miedo a contagiar a alguien de la familia; miedo al principio por lo rápido que fue decretado el aislamiento, y la toma de conciencia de que se trataba de algo grave, focalizando el miedo en el contagio de la familia, y de ellos mismos. "El aire de la calle aplasta", dicen algunos para describir esa sensación de miedo punzante. Hablamos aquí de un miedo derivado de la situación.

Luego aparecen miedos con menos posibilidad de defenderse, como miedo al otro que no se cuida y atenta contra la salud del resto. Miedo a lo incierto de la finalización del encierro, y miedo en lo que fuera a derivar todo esto. Miedo por no saber. Ubicamos dentro de este punto al miedo que deriva en angustias ante la enfermedad, la muerte, la soledad, de carácter muy general. Más allá de los que conocemos de una pandemia, conocimiento que sobre todo llega a través de escuchar las noticias de otros países, vemos en este modo de sentir el miedo que no operó ninguna defensa, y desbordó en todo eso junto sentido a la vez.

La angustia es el único estado del que es más difícil defenderse y anteponer algo que nos saque de ella. Por eso leemos en la encuesta que aparece ante la situación de aislamiento en relación a la separación de los afectos a que esta obliga; no poder ayudar a familiares que sufren enfermedades, o que si bien tienen quienes le ayuden no pueden verlos.

La angustia siempre aparece en forma de desborde, llanto, y que llorar no alcance, o no entender del todo qué está pasando deriva en impotencia por no poder hacer nada más que aislarse; angustia por no poder hacer nada con los estados de ansiedad, miedo, bronca, como si estuvieran en medio de una tiranía diaria de todos esos estados, a la deriva de sentir un sentimiento un día y al día siguiente otro, etc.

Angustias menos claras, atadas a la situación económica mundial, a la situación del mundo, a cómo seguirá todo esto.

Los pedidos de ayuda frente a lo que están viviendo se ubican en un futuro, vale decir están diciendo que no requieren ayuda en lo inmediato, lo que hablaría de ciertas defensas extremas u omnipotencia en creer que podrían controlar estos sentimientos ahora y más adelante. En concreto los pedidos de ayuda, adonde ellos más esperan ser ayudados es por un lado la institución en tanto esperan el acondicionamiento para que no existan situaciones de riesgo, minimizar el temor al contagio, y así no ver reproducidas las situaciones de miedo en el trabajo que hoy están sintiendo en sus casas.

La suma de esa reproducción daría lugar a situaciones de angustia no controlables, y por consiguiente a estados de pánico que podría derivar en licencias médicas y apartar del trabajo de nuevo a los agentes, cuestión que no sería deseable ya que un nuevo aislamiento relanza las vivencias del anterior, y en la suma siempre es menos predecible la salud. Por otro lado, en el otro extremo de la ayuda, esperan apoyarse en sus compañeros más cercanos, no tanto en los jefes de área o jefes más directos.

Otros niegan que a la vuelta haya cambios. Ubicamos dentro de este grupo a quienes interpretaron el tema de la ayuda como ayuda en las tareas, malentendido que creemos forma parte de una defensa en tanto también se amparan en haber entendido que la encuesta se refería a lo cotidiano de las tareas, el hecho de que comentan "hace mucho que hago bien mi trabajo, no necesito ayuda".

Otros más conscientes de la ayuda, no colocan el foco en la necesidad de que la institución establezca protocolos de seguridad para evitar el contagio, aunque lo nombran, pero creen que necesitarán ayuda porque la vuelta no será como volver de unas vacaciones o de una licencia médica, los alejamientos ya conocidos. En otras preocupaciones se vuelve sobre el tema económico, el contagio y se vuelve sobre la necesidad de ser conscientes de cuidarse cuando volvamos al trabajo. Y la necesidad de denunciar en el caso de que alguno no cumpla la distancia. Otros se refieren a que las oficinas donde trabajan no tienen ventilación, o que no podrían guardar la distancia social correspondiente al ser muy chicas.

Conclusiones

Por lo general las respuestas a los distintos afectos de los que se preguntó en la encuesta aparecen bien deslindados, eso quiere decir que la simbolización

que se está haciendo de ellos va en la dirección correcta; en las definiciones que expresaron no confundieron ansiedad con angustia, ni miedo con ansiedad, o ansiedad con bronca. Aparecen algunos con mecanismos de defensas más rígidos, menos elaborados, y otros directamente donde no pudieron defenderse y la bronca, la ansiedad, el miedo aparecen desbordados en situaciones de angustia, y en la persistencia de este estado en lo cotidiano.

El panorama actual de la vivencia del aislamiento es el esperado dentro de una situación donde lo traumático no advino como tal, donde los sentimientos varían de un modo uniforme por el lado de las defensas logradas, esto es, un estado de las defensas ni demasiado rigidizadas, ni ausencia de defensas, sino que son acompañadas por un estado de conciencia de la situación y los afectos correspondientes a ello.

Una pandemia constituye un acontecimiento que tiene todos los elementos para que algo devenga traumático en un tiempo posterior, que no se puede determinar de antemano qué forma tendrá en general, mucho menos en cada sujeto en particular.

A la hora de pedir ayuda habría que brindar mayor información sobre las funciones y las herramientas que podría brindar el equipo de Mediación como en su momento lo ha hecho con un grupo acotado de los agentes que sufrieron la inundación en 2013. Una pandemia nos afecta a todos, y es algo desconocido, solo visto en las películas, a diferencia de la inundación. Por ello la necesidad de ayuda puede concretarse en formar grupos con los tiempos necesarios para la creación de los mismos, ya que tenemos que saber diferenciar los tiempos de abordaje de los síntomas de los tiempos de la demanda, dada por el reacondicionamiento del recurso humano sea cual sea el espacio dentro del Registro en el que trabaje, y el cargo que ocupe.

El Registro por dentro

Relato de una experiencia registral: control de Tasas por Servicios Registrales

Por Fabián Clúa

Jefe del Departamento de Control de Tasas por Servicios Registrales

Un recorrido por la historia...

En este breve artículo les quería contar la evolución del Sector Auditoría hoy Control de Tasas por Servicios Registrales. En el año 1996 fue creado el Departamento de Auditoría en nuestro Registro de la Propiedad Inmueble, el mismo tenía la misión de realizar una auditoría que consistía en controlar los Departamentos de Registración y Publicidad (áreas) examinando la cantidad de documentos que había en cada sector e informando a la Dirección Provincial de los desvíos que se pudieran producir ante la falta de cumplimiento de los plazos para registrar los mismos. Esta tarea hoy la realiza el Sector Planificación y Control de Gestión.

Además dicho Departamento controlaba las Tasas por Servicios Registrales. La recaudación diaria del Registro de la Propiedad se instrumentó por la Ley 10295 donde se celebró un convenio entre el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Provincia. El objetivo de la misma fue la modernización del Registro y la creación del folio real electrónico. A continuación se transcribe el artículo. 1

ARTÍCULO 1º- Autorízase al Ministerio de Economía para celebrar con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires – Entidad de Derecho Público reconocida por Decreto Ley 9020/78 – un Convenio de colaboración al Ministerio de Economía y a la Escribanía General de Gobierno con el objeto de:

"Respecto a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, proveer a su reestructuración, al mejoramiento de sus métodos operativos sobre bases modernas que permitan su funcionamiento actualizado, y a la obtención de niveles de seguridad y eficiencia adecuado a la protección del

En el año 1996 fue creado el Departamento de Auditoría en nuestro RPBA, el mismo tenía la misión de realizar una auditoría que consistía en controlar los Departamentos de Registración y Publicidad (áreas) examinando la cantidad de documentos que había en cada sector.

tráfico jurídico implementando tecnologías de seguridad documental, microfilmación, procesamiento electrónicos de datos y otras que en la actualidad o en el futuro resulten idóneas para los objetivos de la presente y coadyuvar con las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y de Rentas en la obtención y adecuación de los locales apropiados para sede de oficinas públicas de funcionamiento agrupado de dichos organismos de la provincia."

El Sector Auditoría en ese entonces se ocupaba de controlar los documentos notariales solamente en base a lo normado por la Ley 10295, los que abonaban una tasa fija por acto y por inmueble, dicho control lo efectuábamos luego de su inscripción definitiva y microfilmación con la única documentación que contábamos, carátula rogatoria y minutas de inscripción, con lo que un reclamo al usuario se podía llegar a producir seis meses después del ingreso de una escritura lo que generaba situaciones incómodas con los notarios y sus gestores por lo extemporáneo del

reclamo ya que el único contratiempo que generábamos para ellos era la clausura de las casillas personales en caso de no abonar lo adeudado. El porcentaje de recupero por Tasas mal abonadas era muy bajo. En el año 2005 ante los cambios en la Ley 10295, donde la porción de la recaudación que se le destinaba al Registro pasó a ser mucho menor que hasta ese entonces, se logró introducir una reforma sustancial en la Ley Impositiva de ese período, con relación a los montos que deberían abonar los distintos documentos ingresados en nuestra Repartición; las registraciones dejaron de abonar tasa fija para pasar a pagar una tasa porcentual de la operación haciendo que la misma sea más equitativa en relación a la valuación de los inmuebles involucrados en las distintas operaciones ya que hasta esta fecha una venta de un lote en el paraje más olvidado de nuestra provincia abonaba lo mismo que la venta de un campo de miles de hectáreas en la zona más rica.

La reinención del Sector Auditoría

Ante la situación que se estaba presentando, se iban a suceder reclamos de dinero de suma importantes por diferencia de timbrado por lo que resultaba imperioso que la documentación se controlara previamente a la calificación por los Departamentos de Registración y Publicidades, diferencias que se deberían completar previo a la inscripción definitiva de los documentos por lo cual nuestro Sector se tuvo que reinventar.

El control ya no se podía hacer una vez inscripto el documento por lo se tuvo que cambiar el circuito de las registraciones yendo del Departamento Recepción y Prioridades, Mesa de Entradas, al Sector Control de Tasas por Servicios Registrales, nombre con el que se bautizó al viejo Departamento de Auditoría, para después sí girarse los mismos a las Áreas de Servicios Registrales a fin de su calificación definitiva. A esto hubo que sumar todos los documentos judiciales y administrativos que ingresaran, por lo que el volumen de trabajo se multiplicó y pasó a tener premura por cuanto el control se tenía que realizar en un tiempo máximo de tres días hábiles.

Esta reinención nos generó el desafío de capacitarnos y tuvimos que incorporar conocimientos sobre temas de registración y creció nuestro plantel así como la importancia del Sector dentro del Registro de la Propiedad, ya que ahora pasábamos a ser parte de la "cadena de producción del Registro" todo esto se instrumentó por Disposiciones Técnicos-Registrales que habilitaban al Sector Control de Tasas a observar la documentación en los términos de la Ley 17801. Así la recaudación creció exponencialmente.

Hoy, quince años después de su implementación y puesta en marcha, encontramos que sigue existiendo un alto nivel de observación por diferencia de timbrados. Si bien se han organizado jornadas de capacitación, detectamos la necesidad de continuar asesorando para llevar el desvío al mínimo posible a fin de achicar la cantidad de inscripciones provisionales por este tema.

La pandemia y el trabajo a distancia

Este 2020 nos plantea un nuevo desafío, cómo trabajar en tiempos de covid-19, y nuestro sector no escapa a este reto. Así que nuevamente nos tuvimos que refundar y aprender a trabajar en la "nueva normalidad". El teletrabajo llegó para quedarse.

Hoy, quince años después de su implementación y puesta en marcha, nos encontramos que sigue existiendo un alto nivel de observación por diferencia de timbrados; si bien se han organizado jornadas de capacitación, detectamos la necesidad de continuar asesorando para llevar el desvío al mínimo posible a fin de achicar la cantidad de inscripciones provisionales por este tema.

Con la ayuda importantísima del Departamento Sistemas y Procesamientos de Datos, que entendió perfectamente el problema que se presentaba en el Registro, se desarrolló un programa para que podamos controlar desde nuestro hogar, lo que significó para nosotros una gran adaptación y capacitación. Ya nos resultan más familiares ciertas expresiones como "escanear" "importar datos" "sello y firma virtual" en esto estamos, transitando muy entusiasmados esta nueva experiencia tratando de no desentonar a fin de mantenernos a la altura de la circunstancia.

Estamos convencidos que esta situación nos llevó a resignificar la tarea diaria, los procedimientos y la idea de trabajo en equipo.

Actualización Doctrinaria



1956
10
Propiedades

Plata

Folios
251-2500

774

La vigencia intertemporal de la ley y la caducidad de la inscripción de la hipoteca

Por Marcelo Eduardo Urbaneja¹

Académico de Número de la Academia Nacional del Notariado

I. Introducción

El tema que me ocupa es solamente un capítulo más del agobiante entramado de cuestiones a que da lugar el tratamiento que el Código Civil y Comercial de la Nación (de aquí en más, CCyCN) dispensó a los efectos de la ley en relación al tiempo, que erosiona severamente la seguridad jurídica.

El tópico había generado interrogantes a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271 el 15 de septiembre de 2016, la que a través de la reforma al art. 2210 del CCyCN modificó la duración de la inscripción de la hipoteca. El plazo, que era de 20 años desde 1968, pasó a ser de 35. Como dicha ley no estableció un régimen particular en torno a su aplicación temporal, debe recurrirse al del CCyCN. Queda claro que no están alcanzadas por esta polémica aquellas inscripciones de hipotecas que no tengan un plazo máximo predeterminado, como las del Banco de la Provincia de Buenos Aires o el Banco de la Nación Argentina, pues a su respecto y de la mano de la especialidad del régimen que las cimenta, no fueron alteradas por el CCyCN ni por la ley reformadora.

Es pertinente recordar que en 1968 también se alteró el plazo de duración de la inscripción hipotecaria, que de 10 años pasó a 20 (arts. 3151 y 3197 del Código Civil, según el texto del decreto-ley 17.711/1968). Anticipo que existía en aquel momento, como ahora, una norma específica en materia de prescripción (el art. 4051). Nadie dudó, en aquel momento, en la prolongación de la duración de las inscripciones no caducas(2).

Por eso sorprende el primer pronunciamiento de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, dado el 26 de febrero de 2019 a través de la sala L(3), que determinó que una hipoteca cuya inscripción se encontrare vigente al 15 de septiembre de 2016 (y, por lo tanto, constituida e inscrita con el esquema precedente), caducará cuando se alcance el plazo de 20 años y no el de 35.

Frente a idéntico escenario, la misma Cámara, pero a través de la sala E, sentenció el 31 de octubre de 2019 en sentido contrario(4).

En el esquema normativo imperante no me caben dudas que la respuesta correcta es la última; es decir, la aplicación del plazo de 35 años desde su inscripción a toda hipoteca que al 15 de septiembre de 2016 se encontrare vigente.

Por eso debe saludarse que la misma tesitura haya sido asumida actualmente por diferentes registros, entre ellos el de la Provincia de Buenos Aires, el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el de Córdoba y el de Misiones. El sendero opuesto han tomado Mendoza, San Luis, Río Negro, Santa Fe y Chaco. Hago notar que ambos fallos referidos citan mi posición, el primero de manera errada, moviéndome a un comentario crítico que es en el que baso estas consideraciones(5). El segundo, con el señalado acierto de su razonamiento, se hace eco de estas últimas reflexiones de mi autoría y las menciona expresamente.

II. La vigencia temporal de la ley en Argentina

La doctrina examinó profusamente la temática en sus rasgos generales, recordando antecedentes nacionales y foráneos, repasando las soluciones del Código Civil y, fundamentalmente, de la reforma de 1968 (fuente confesa y evidente del actual art. 7). Sin embargo, a la hora de predicar sus afirmaciones respecto de situaciones concretas han generado más equívocos que certezas, al punto que las mismas ideas han servido de sustento para tesituras diametralmente opuestas.

En 2012 procuré, eludiendo la saturación de estudios acerca de generalidades, abocarme a conflictos puntuales, culminando en una publicación más reciente(6). Concluí allí, con un importante sector autoral, que el CCyCN adolecía de soluciones de derecho transitorio

específicas, salvo aisladas excepciones (conjuntos inmobiliarios, testamentos o prescripción, en los arts. 2075, 2466 y 2537, respectivamente).

Recordé también que el camino elegido al ceñirse al decreto-ley 17.711/1968 (que se había plasmado en la derogación de los arts. 4, 5, 4044 y 4045 y la modificación del texto del art. 3 del CCyCN Civil) era notablemente desacertado. Mientras en 1968 estábamos en presencia de una reforma parcial (aunque intensa y trascendente), en 2015 se abrogó la estructura basal del sistema de derecho privado, perdurando sólo alguna legislación específica.

III. Normativa del CCyCN involucrada en el tema

Indudablemente la cuestión se enmarca en el art. 7. La aplicación, por vía analógica, del art. 2537, postulado por el fallo que postulo desacertado, implica un desvío de la temática, como se verá más adelante.

IV. Las distintas posiciones. Citas erradas

Acaso la opinión más relevante en favor de la certera interpretación haya sido la modulada por Moisset de Espanés a propósito de la reforma de 1968, ya citada. La contraria es encabezada actualmente por Kemelmajer de Carlucci y Puerta de Chacón, como cita el indicado fallo de la sala L. Este último decisorio incurre en dos inexactitudes en cuanto a sus fundamentos doctrinarios.

La primera atañe al sustento que brindaría a su tesis la opinión de Gastón Zavala y mía. En verdad, la fuente del texto transcrito por la sentencia (que no es allí individualizado) es la exposición del primero en el LXXIII Seminario de la Academia Nacional del Notariado (2017) (7). Por lo tanto, no soy coautor del párrafo que allí se me adjudica, no obstante mi total coincidencia con el mismo, precisamente porque no arrima argumentos a la postura adoptada sino a la contraria.

El otro yerro es atribuible a los argumentos que, según el relato de los hechos, fueron arrimados por el apelante: invoca en su favor las conclusiones de la XXXIII Jornada Notarial Argentina (Bariloche, Río Negro, 2018), cuando el despacho de las mismas plantea ambas posturas sin aludir a mayoría ni minoría.

V. Derivaciones del Art.7

a) Las "consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes"

La cantera de opiniones acerca de la aplicación de la ley en relación al tiempo y, en particular, de la expresión "consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes" es inagotable(8).

De ellas puede concluirse categóricamente que el plazo de una situación jurídica (como la inscripción de la hipoteca) es un ejemplo arquetípico de esas consecuencias. Si no lo fuera, no tendrían sentido artículos

como el 2537, que precisamente se ocupa de un plazo particular, el de prescripción. De esta manera, toda ley que extienda la duración de una situación jurídica deberá aplicarse a todas aquellas aún no culminadas.

b) Alteración de plazos contractuales

Naturalmente que esto implicará una alteración de la situación tenida en mira al contratar, pero esto precisamente ocurre cada vez que se cambia la ley. De lo contrario, nuestro art. 7 tendría que establecer el principio opuesto: la ultraactividad de la norma derogada.

Si se sostuviera esa visión, la ley no solamente no podría prolongar los plazos, sino tampoco reducirlos. Y es que, por regla, en todo acto jurídico bilateral, si la extensión de un plazo perjudica a una parte, su disminución perjudica a la otra. Es frecuente, también, extremar el argumento de la afectación de garantías constitucionales para refugiarse en la inmutabilidad de la ley derogada.

No debe olvidarse que los contratos integran el derecho de propiedad, lo que siempre fue pacíficamente admitido y ahora expresamente señalado por el CCyCN (art. 965). Entonces, con el razonamiento que impugno, una ley que altere plazos nunca podría aplicarse a los contratos; de ser así, el art. 2537 sólo regiría para la prescripción de plazos extracontractuales. Sin embargo, esto no es posible, porque claramente el art. 7 abarca también a los contratos.

Si se pretende, en aras de proteger al deudor, que los plazos emanados de los contratos no se modifiquen en su perjuicio, tampoco tendría sentido el art. 2537, que contempla el supuesto de plazos que se amplían o que se reducen.

c) La gravitación de los derechos del consumidor

La apelación de la protección del consumidor como sustento de la inmutabilidad del plazo primitivo se presta a diferentes reparos.

El ámbito consumeril no escapa del régimen general de aplicación de la ley en relación al tiempo. Del art. 7 surge que solamente se traza una pauta distinta en torno a la legislación supletoria, y el rango normativo adquirido en 1994 a través del art. 42 de la Constitución no desplaza esta directriz. Es que también la defensa del consumidor padeció cambios legislativos de importancia como la decisiva ley 26.361 (2008), que estuvo regida temporalmente por principios idénticos a los que hoy impactan sobre el tema que me ocupa.

La invocación de la defensa del consumidor como equivalente ampliado del "favor debitoris" como parte débil de un vínculo es el non plus ultra del derecho privado del siglo XXI. Más allá de repudiar esa licencia interpretativa que desdibuja los contornos del consumidor(9) (que ya han desviado algunas lecturas en otros

institutos)(10), no se ha advertido debidamente que, si para el "favor debitoris" es necesario un acreedor, para la defensa del consumidor es necesario un proveedor. Es que el otro extremo de la relación de consumo como género y del contrato de consumo como especie es esta figura, definida por el art. 2 de la ley 24.240 (texto según ley 26.361).

En la práctica argentina raramente encuadrará como proveedor un acreedor que no sea una institución financiera (descartando entre ellas, inclusive, a las que no estén sujetas a un plazo previamente determinado).

Es de hacerse notar la aclaración de la magistrada Gabriela A. Iturbide en su voto de la sala L, quien, con todo tino, descarta la existencia de la figura del consumidor en el caso que analizó.

d) Primera conclusión

Por lo tanto, no sirviendo el texto del art. 7 de fundamento para sostener que la caducidad de la inscripción de hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 operará a los 20 años de su inscripción, solamente queda recurrir al art. 2537.

VI. Art. 2537. Prescripción y caducidad

a) Generalidades

El art. 2537 establece un claro sistema de cómputo de plazos de prescripción(11). Se ubica en el Libro Sexto (disposiciones comunes a los derechos personales y reales), título I (prescripción y caducidad), capítulo 1 (disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva), sección primera (normas generales). Como el precepto no señala a la caducidad, la postura que avala la solución que rechazo procura abarcarla por analogía. Se impone, entonces, un mínimo esbozo de ambos institutos.

b) Prescripción liberatoria y caducidad

Aludo a continuación a la prescripción liberatoria y no a la adquisitiva porque aquella es la única que puede tener interés en este conflicto.

La caducidad "extingue el derecho no ejercido" (art. 2566). La prescripción liberatoria no es definida por el CCyCN. El total desconcierto ante este nuevo desatino es suplido por la doctrina recurriendo a la legislación abrogada y a conceptos de consenso universal, que concluyen en definirla como la extinción de la acción por el transcurso de un tiempo sin ejercerla.

Así, mientras la caducidad extingue el derecho, la prescripción liberatoria extingue la acción. De esta distinción se desprenden una larga serie de consecuencias, aunque el CCyCN acabó por diluir muchas de ellas, como la aplicación de la suspensión y la interrupción (art. 2566).

Subsiste, atemperado, un distingo. Mientras la pres-

cripción debe ser declarada por el juez a petición de parte, en la caducidad podrá hacerlo de oficio siempre que esté "establecida por la ley" y sea "materia sustraída a la disponibilidad de las partes" (art. 2572).

Ambos institutos se aplican a los derechos personales. En cuanto a la hipoteca, se extingue por vía de consecuencia cuando acontece como derivación de la extinción de la obligación garantizada o la prescripción liberatoria de la acción, reflejando el carácter de accesividad (art. 2186)(12).

VII. Caducidad de la inscripción de la hipoteca

Distinta es la cuestión de la inscripción de la hipoteca. Su duración es de origen legal (arts. 2210 del CCyCN y 37, inc. 'a', del decreto-ley 17.801/1968, de aquí en más LNRI) y es independiente de la duración de la obligación garantizada y, consecuentemente, de la propia hipoteca. Por ello, esa inscripción perdurará hasta finalizar el plazo legal. Solamente se extinguirá antes si se inscribe el instrumento de cancelación (arts. 2204 del CCyCN y 2, inc. 'b', y 36 de la LNRI). El acreedor no puede renunciar al plazo de caducidad (arts. 2571 y 1884 del CCyCN), sino cancelar la hipoteca.

Esta caducidad ni siquiera requiere declaración judicial de oficio (como postula el art. 2572), pues opera de pleno derecho (art. 37, inc. 'a', LNRI). De allí que la ampliación de los plazos por la ley 27.271 no implique extender la duración de la hipoteca, sino solamente de su inscripción. A tal punto, que la hipoteca como tal podría ya en contrarse extinguida el 15 de septiembre de 2016, si lo propio hubiera ocurrido con la obligación garantizada o con la acción para exigir su cumplimiento.

Tampoco hay que olvidar que la caducidad de la inscripción de la hipoteca acarrea la extinción del privilegio, pero no la del derecho real (insisto, siempre que no se hubiera extinguido por otra causa). Por lo tanto, alcanzado el plazo legal, el acreedor perderá la preferencia para el cobro, pero las otras facultades otorgadas por el derecho real seguirán siendo oponibles a quienes no sean terceros interesados de buena fe (art. 1893). Me ocupé detenidamente de este asunto, que ha suscitado escasos aportes(13). El fallo recuerda correctamente esta derivación, con cita doctrinaria(14).

VIII. La analogía que se postula

Formuladas las precisiones de los dos apartados anteriores, la aplicación analógica que defiende la postura contraria es inadecuada. El art. 2537 es una excepción al principio del art. 7, y como tal de lectura restrictiva.

Su propagación a la caducidad de la inscripción de la hipoteca, además de vulnerar esta pauta, desatiende las proyecciones comparadas de la prescripción liberatoria. Piénsese que, en ésta, el derecho, más allá de subsistir, queda desamparado de toda acción, mien-

tras que la caducidad que contemplo no es del derecho, sino de su inscripción. Es decir que no solamente subsiste el derecho personal garantizado, sino su propio accesorio, que es la hipoteca.

A tal punto alcanza la comparación que si hubiera operado la prescripción, se hubiera extinguido la hipoteca, mientras que al acaecer solamente el cumplimiento del plazo de inscripción, la hipoteca persiste.

De allí que, además de la vía de la interpretación literal y de la aplicación restrictiva de las excepciones, la exclusión de la caducidad del régimen del art. 2537 se desprende de la voluntad del legislador.

IX. Criterio seguido para el usufructo

La postura impugnada olvida el categórico mensaje enviado por la doctrina en los albores del CCyCN. La Comisión 5 de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, 2015) resolvieron por unanimidad (de la que formé parte) que el CCyCN "resulta aplicable al usufructo constituido bajo el régimen del Código Civil derogado". Esta conclusión advirtió la fuerte alteración de esas situaciones jurídicas, tanto en perjuicio del nudo propietario (v. gr., al permitir que el usufructuario transmitiera su derecho) como del usufructuario (v. gr., al hacer su derecho subastable), sin hacer gravitar desviadamente ese perjuicio en la interpretación normativa. Ya he ponderado el profundo cambio en la función económica del usufructo, del uso y de la habitación con el CCyCN vigente(15).

X. Conclusión

Todas estas consideraciones evidencian la necesidad de una precisa regulación del derecho transitorio, incorporando soluciones particulares, tal como señalé en el citado aporte de 2012 en seguimiento del buen criterio de Medina(16).

Mientras el CCyCN no reciba una profunda modificación que desintegre la maraña de imprecisiones, lagunas, incongruencias y contradicciones que lo caracterizan, abundarán pronunciamientos contradictorios de todo tenor (y, para peor, muchas veces con argumentos de peso equivalente).

Sin esos ajustes, acercamos muy penosamente el ordenamiento jurídico argentino a regulaciones anglosajonas, tan ajenas en todos los aspectos a nuestra ancestral y valiosa cosmovisión de raíz hispánica.-

BIBLIOGRAFÍA

1. Académico de Número de la Academia Nacional del Notariado. Profesor Protitular de Derechos Reales, Contratos, Derecho Societario e Instituciones de Derecho Comercial en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Argentina. Director de la Carrera de Notariado en la misma Facultad y Profesor Protitular en ella de

Derecho Privado Notarial, Derecho Registral y Práctica Profesional Notarial. Autor, entre otros, de Ley 17.801, Astrea, Buenos Aires, 2019, en coautoría con Zulma A. Dodda, María Martha Cúneo y Sebastián N. Giacosa. Coordinador Nacional y Provincial en variados simposios jurídicos, con aportes laureados, y representante argentino a diversos Congresos Internacionales de Derecho Registral.

2. Moisset de Espanés, Luis, "Hipoteca", Revista Notarial 982 (2016), Colegio de Escribanos de la PBA, p. 651-659.

3. "87534/2018 GOLE, JUAN CARLOS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA".

4. "74288/2019 I.R.A. c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 168/19 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA".

5. Urbaneja, Marcelo E., "La caducidad de la inscripción de la hipoteca, vigencia temporal de la ley y la inseguridad jurídica", ED 18/03/2019, p. 1-4.

6. Urbaneja, Marcelo E., "Efectos de la ley en relación al tiempo. Temas de interés notarial", Revista del Notariado 928 (2017), Colegio de Escribanos de la CABA, p. 81-98. Vínculo: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/efectos-de-la-ley-en-relacion-al-tiempo-temas-de-interes-notarial/>.

7. Zavala, Gastón A., "Aplicación del derecho en el tiempo (abordaje de casos particulares)", LXXIII Seminario de la Academia Nacional del Notariado (2017), Editorial Júpiter, Buenos Aires, 2017, p. 247-279, puntualmente p. 254.

8. Sigo reputando insuperadas y plenamente fecundas las reflexiones de los maestros Pelosi, Carlos A., "La irretroactividad de la ley y las nulidades instrumentales", Revista del Notariado 707 (1969), Colegio de Escribanos de la Capital Federal, p. 1029-1068, y López de Zavalía, Fernando J., "Irretroactividad de las leyes", LL 135-1485 a 1493.

9. Hago más, en lo esencial, las reflexiones de Vítolo, Daniel R., Manual de Derecho Comercial, Buenos Aires, Editorial Estudio, 2016, p. 351 y ss.

10. Véase Urbaneja, Marcelo E., Propiedad horizontal, Buenos Aires, El Derecho, segunda edición, 2018, p. 26-28.

11. Ver Urbaneja, Marcelo E., "Los 'títulos observables', las adquisiciones a non domino, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el CCyCN", ED 08/04/2016, p. 1-5.

12. Para ampliar, véase Urbaneja, Marcelo E., "Los caracteres de la hipoteca inmobiliaria en Argentina a partir del CCyCN", Revista de Derecho Inmobiliario, año 2, nro. 1, 2018, Editorial Metropolitana, Santiago de Chile, Chile, p. 143-159.

13. Lo desarrollo en Urbaneja, Marcelo E., "Extinción del derecho real de hipoteca", LXVI Seminario de la Academia Nacional del Notariado (2013), p. 1-33 de anexo de publicación de la misma Institución.

14. Kiper, Claudio M., Tratado de derechos reales, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, segunda edición actualizada, 2017, t. 2, p. 271.

15. Entre otros, Urbaneja, Marcelo E, Práctica notarial de contratos usuales. 1, Astrea, Buenos Aires, segunda edición, 2017, p. 271 y ss; ídem, "Usufructo, uso y habitación: trascendental cambio de función económica", ED, 04/12/2017, p. 1-3.

16. Medina, Graciela, "Efectos de la ley con relación al tiempo en el Proyecto de CCyCN", LL 2012-E, p. 1303 y 1304.

El derecho del comprador de un inmueble por boleto a recibir amparo a través de la registración

Por **Luciana Casasola**

Supervisora División Despacho- Expedientes

y **Adriana Michelena**

Abogada - coordinadora. Unidad de Coordinación de Consultoría, Estudio y Planificación.

Análisis preliminar

En nuestra sociedad, al menos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el boleto de compraventa es una modalidad insoslayable que adoptan las partes vendedora y compradora de un contrato para obligarse a la transmisión del derecho real de dominio sobre un inmueble. Es una figura de alta raigambre local, que se adopta indefectiblemente como modo preparatorio a la formalización del contrato definitivo mediante escritura pública, conforme lo impuesto en el artículo 1017 inciso a) de nuestro Código Civil y Comercial.

Revistiendo así este instituto una fundamental importancia, sobre todo en determinados sectores de la población, con recursos económicos limitados, con escaso acceso al crédito otorgado por instituciones bancarias o financieras, que trae aparejada la necesidad de acordar entre vendedor y comprador una suerte de financiación privada, ya sea fijando el pago de una suma de dinero importante como primera entrega y una serie de cuotas posteriores para saldar la totalidad del precio, o bien diferir deliberadamente el momento de la celebración y otorgamiento del acto escriturario con el objeto de reunir los fondos suficientes por parte de la compradora para afrontar los gastos que el acto requiere.

Si bien es cierto que la financiación, en el supuesto antes mencionado, suele ser a corto plazo, sobre todo en épocas inflacionarias, generalmente no supera los 12 o 18 meses, lo cierto es que ello impide la celebración inmediata del contrato formal para que el derecho real se considere transmitido.

A lo antes mencionado debe sumarse un nuevo aditamento que coloca al comprador por boleto en un estado mayor de desamparo, cual es el diferimiento de la entrega de la posesión sobre la cosa, atento que

suele acordarse que ella se transferirá al saldar determinado porcentaje del precio convenido.

Tratamiento legal

El Código Civil y Comercial de la Nación en su libro Tercero: Derechos personales, Título IV: Contratos en particular, Capítulo 1: Compraventa, Sección 8º: Boleto de compraventa, precisamente en los artículos 1170 y 1171, regulan sus efectos frente a determinados acreedores de la parte vendedora, brindándole protección a los derechos de la compradora.

El artículo 1170 CCCN establece: "El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- a) El comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos.
- b) El comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar
- c) El boleto tiene fecha cierta.
- d) La adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria."

El artículo 1171 CCCN en su primera parte replica el contenido de lo normado en el artículo 1185 bis del C.C. Velezano, estableciendo "Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio..."

Del primero de los dos artículos transcritos se desprende sin lugar a duda que el legislador quiso otor-

garle al comprador por boleto de buena fe, un status legal superior frente a los acreedores del vendedor cuyos créditos tuvieron origen con posterioridad al momento de celebrarse el boleto.

No obstante supedita ese mejor derecho al cumplimiento de varios requisitos ineludibles, uno de ellos, que es el que ahora nos atañe presupone que el acreedor del vendedor haya conocido o tuviese al menos la posibilidad de conocer la existencia de esa adquisición por boleto. Indica el mismo artículo 1170 en su inc.d) de qué manera se accede a ese conocimiento al introducir acá la expresión "publicidad suficiente", y continua diciendo: "sea registral, sea posesoria".

Sin lugar a duda, la publicidad registral es la publicidad por excelencia, pues permite a cualquier interesado legítimo solicitar la información necesaria sobre el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas (artículo 21 ley 17801). Siendo que la publicidad posesoria no registral, requiere de la manifestación de acciones lo

En nuestra sociedad, al menos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, el boleto de compraventa es una modalidad insoslayable que adoptan las partes vendedora y compradora de un contrato para obligarse a la transmisión del derecho real de dominio sobre un inmueble.

suficientemente públicas, para que cualquier persona pueda advertirlas, interpretarlas y discriminarlas de los meros actos propios de la tenencia, no siempre fáciles de distinguir.

Antecedentes normativos referidos a la registración de boletos de compra: La Provincia de Buenos Aires tiene diversas experiencias respecto a la registración de boletos de compra, algunas muy exitosas, otras menos, pero todas ellas nos permiten analizar su resultado, evaluarlo, tomar lo bueno de cada uno y modificar lo que es susceptible de mejorar.

Entendemos que lograr la anotación de los boletos de compra en el Registro de la Propiedad de una forma segura y eficiente, es un desafío que hay que en-

frentar y que próximamente habrá que concretar.

Ley 14005. de Inmuebles fraccionados en lotes:

Por la presente ley, que fuera promulgada en el año 1950, se estableció un procedimiento para anotar boletos de compraventa con el fin de darles protección jurídica a sus adquirentes reconociéndoles un derecho de preferencia frente a otros acreedores.

Su objetivo principal fue facilitar la venta de parcelas provenientes de un loteo generado por un plano de subdivisión de tierra aprobado y registrado, por un precio a saldar en cuotas periódicas. A partir de la anotación en el Registro de la Propiedad del instrumento que contiene la voluntad del titular dominial a afectatar su inmueble a la modalidad establecida en la presente ley, éste podrá comenzar a vender cada uno de los lotes, con un plan de pago en cuotas mensuales instrumentado en boleto de compraventa, los que deberán anotarse en un plazo no superior a 30 días desde su celebración.

En dichos boletos deberá constar los datos identificatorios de las partes intervinientes, la del inmueble objeto del contrato, el monto de la operación, la forma de pago, las mejoras que tuviere, como así también la causa de la adquisición y relación de antecedentes.

Si el adquirente por boleto cede los derechos provenientes del mismo, debe anotarlo de la misma forma.

El adquirente por boleto o su cesionario, podrán exigir la escrituración después de satisfecho el 25 % del precio, pudiendo el vendedor exigir asimismo la constitución de una garantía hipotecaria que asegure el cumplimiento de pago de las cuotas futuras.

Lo innovador de este sistema es, como lo adelantáramos, la protección que le brinda al adquirente por boleto al establecer dos beneficios:

1. El comprador por boleto inscripto tendrá preferencia a cualquier acreedor para exigir la escrituración del inmueble.
2. Los embargos e inhibiciones trabados contra el vendedor de fecha posterior a la de celebración del boleto anotado, se harán efectivos sobre las cuotas impagas.

Resaltamos así que esta ley que data del año 1950, reconoce derechos al comprador por boleto que el Código Civil no le otorgaba, considérense que recién con la reforma en el año 1967 por ley 17711, se incorpora el artículo 1185bis donde se le reconoce efectos ante un proceso de concurso o quiebra.

Ley 19724. Prehorizontalidad.

Con la sanción de esta ley (actualmente derogada por ley 26994) se institucionalizó el contrato de compraventa sobre un inmueble inexistente. Vale decir la posibilidad de contratar a través de un boleto, la compraventa de unidades funcionales futuras.

A diferencia de lo establecido en la ley 14005, que toma como objeto del contrato, un inmueble existente, originado en un plano de mensura y división, aprobado y registrado por Geodesia.

Para acogerse al régimen de prehorizontalidad se requería la manifestación del titular de dominio formalizada por escritura pública expresando su voluntad de incorporar un inmueble, el que se someterá al régimen de propiedad horizontal para enajenar a título oneroso las futuras unidades funcionales.

El Escribano interviniente con copia de plano de obra aprobado, proyecto de plano de subdivisión de propiedad horizontal y de proyecto de Reglamento de copropiedad autorizaba dicha escritura, la cual se anotaba en el Registro de la Propiedad.

Cumplida esta etapa, se habilitaba la venta de las futuras unidades a través de boleto. El mismo debía contener la individualización de la unidad afectada, su porcentual estimado sobre la totalidad del inmueble y también el plazo y las condiciones en que se otorgará la posesión al adquirente.

El boleto anotado le otorgaba a su titular una suerte de privilegio respecto de los demás acreedores del transmitente, conforme sean éstos hipotecarios o quirografarios.

Efectos y análisis de aplicación de ambas leyes

La ley 14005, comúnmente conocida como ley de venta de lotes por mensualidades, obtuvo en la práctica muy buenos resultados. El único aspecto criticable fue el que no haya previsto la caducidad de la anotación del boleto, circunstancia que trajo aparejado a lo largo de los años algunos inconvenientes, como por ejemplo que el adquirente por boleto abonara unas pocas cuotas e hiciera abandono de sus derechos sin manifestación por escrito, lo que obligaba al transmitente a concurrir a la vía judicial para declarar dicha pérdida de derecho y así poder disponer libremente de ese lote.

La ley de prehorizontalidad por el contrario, no fue receptada en forma masiva, se desconocen las causas de la escasa implementación de esta figura como herramienta jurídica.

Lo cierto es, que la ley 26994, sancionatoria del nue-

vo Código Civil y Comercial de la Nación, la deroga en forma expresa, e introduce una nueva regulación en los artículos 2070 a 2072.

En estos tres breves artículos le otorga efectos jurídicos a los contratos sobre unidades funcionales celebrados con anterioridad a la constitución de la propiedad horizontal.

Imponiendo como único requisito (salvo en los supuestos previstos taxativamente en el art. 2072), la obligación por parte del titular de dominio del inmueble a la contratación de un seguro a favor del adquirente de la futura unidad funcional, con el propósito de cubrir el riesgo de fracaso de la operación,

Sin lugar a duda, la publicidad registral es la publicidad por excelencia, pues permite a cualquier interesado legítimo solicitar la información necesaria sobre el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas.

pudiendo éste recuperar el dinero invertido en el pago de cuotas con más un interés.

Interpretación integradora del articulado del Código Civil y Comercial de la Nación

Tomando lo expresado en los últimos párrafos anteriores, las autoras de este trabajo interpretamos que la intención del legislador al redactar el artículo 1170 inciso d) fue otorgar amparo a los derechos adquiridos por boleto de compraventa cuyo objeto se refiera a inmuebles existentes y no futuros, pues a éstos le brinda una protección de tipo pecuniaria compensatoria, que se satisface con la contratación obligatoria de un seguro.

Es así que disentimos totalmente de la interpretación que el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 962/2018, (aplicable en el ámbito de la Capital Federal) realizó a éste artículo, al establecer que los únicos boletos que merecen el amparo de la registración son los que tienen por objeto unidades funcionales y complementarias futuras.

Si la intención del legislador hubiese sido dar protec-

ción exclusiva a los boletos de compraventa de unidades futuras a través de la registración, lo hubiese mencionado expresamente o bien no hubiese derogado la ley de prehorizontalidad.

Conclusiones y propuesta

Entendemos que la práctica de celebración de contrato de compraventa mediante boleto es una realidad, que el codificador así lo ha entendido otorgándole efectos jurídicos de relevancia, admitiendo la posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad como forma de hacer pública su existencia.

Esa intención es muy valorable al momento de establecer prioridades entre los derechos de terceros sobre el mismo objeto. La registración deviene así en una herramienta eficaz que el juzgador podrá utilizar al momento de adoptar decisiones sobre prioridad en el derecho que se pretende hacer valer.

A pesar de las valoraciones positivas sobre la conveniencia de su registración, no hay que perder de vista la transitoriedad de la figura del boleto, que se celebra para regir durante un tiempo más o menos acotado, para extinguirse con la formalización del contrato por escritura pública.

Siguiendo en este orden de ideas, debe tenerse presente el objetivo al momento de proyectar un sistema procedimental, cual es el de ofrecer protección a los derechos emanados del boleto de compraventa por un lapso de tiempo abreviado, impidiendo que se "malutilice" la figura de la registración para obtener otros efectos no deseados por el legislador, como podría ser el infinito encadenamiento de cesiones, o bien la preconstitución de prueba para un proceso de usucapión.

En consecuencia deviene necesario colocar un estricto límite tanto a la vigencia de la publicidad que su anotación genera, como también al derecho de su reinscripción. Resulta esencial que al momento de la registración se evalúe la autenticidad del documento, siendo irrelevante los otros aspectos normados en el ya mencionado artículo 1170, como la buena fe, fecha cierta o el porcentaje del precio abonado al momento de la anotación, pues esos elementos serán de análisis exclusivo en el decisorio del órgano jurisdiccional al momento de intervenir.

Consideramos que por tratarse de un instrumento privado que conlleva efectos jurídicos de tamaño envergadura, nos obliga a ser muy cautelosos al momento de darle publicidad. Será necesario imponer firmes requisitos que impidan el acceso de instrumentos apócrifos o con fines malintencionados.

Por esa razón es que nuestra propuesta está orienta-

da a permitir el acceso registral a los nuevos boletos que se celebren, con intervención de Escribano Público que certifique la autenticidad de la firma de las partes y con la visación del Departamento de Sellos dependiente de Arba, quien actuará como órgano de

La registración deviene así en una herramienta eficaz que el juzgador podrá utilizar al momento de adoptar decisiones sobre prioridad en el derecho que se pretende hacer valer.

contralor en el pago (o su exención, según corresponda) del impuesto correspondiente a la operación, todo lo cual le otorga un viso de formalidad y consecuente responsabilidad a las partes del contrato.

En cuanto a la factibilidad legal de su implementación, el artículo 80 de la Ley N° 24.441 admite la inscripción de instrumentos privados, cuando la ley lo autorice, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

En Provincia de Buenos Aires, la ley 10295 (modificada y complementada por artículo 83 de la ley 15170) crea el registro de boletos de compraventa, dando cumplimiento al requisito de legalidad e indicando su ubicación dentro del Registro de la Propiedad, al establecer "Créanse en los términos de los artículos 2 inc.c), 30 inc.b) y 31 de la Ley Nacional 17801 los registros de...boletos de compraventa..., los que funcionarán con la organización técnica que establezca la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, la que determinará la técnica de registración conforme a su capacidad operativa y conveniencia".

Proyecto de un Sistema de Registración de Boletos de Compraventa

Creemos firmemente en la necesidad de implementar en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires un Sistema de Registración de Boletos de Compraventa, (al que en adelante llamaremos SRBC) que se adecue a las necesidades actuales relacionadas al tráfico inmobiliario.

Para ello será menester brindar el servicio que nuestra ley de fondo nos impone dando publicidad de una manera clara, independiente pero interconectada al derecho real de dominio, pretendiendo un perfecto

ordenamiento que ofrezca información fidedigna sobre la situación jurídica de los inmuebles (artículos 30 inciso b) y 31 de la Ley N° 17801).

El SRBC generará un folio electrónico de boleto (soporte puramente digital), en el que se reflejarán todos los datos relevantes sobre los aspectos negociales contenidos en el instrumento privado.

La propuesta es obtener un desdoblamiento de la publicidad del boleto generando una registración sencilla y escueta en el folio real, donde simplemente indique que respecto de ese inmueble, su titular de dominio ha celebrado un contrato de compraventa con citación de fecha y número de presentación, sin más detalles. Asimismo se dejará constancia de su reinscripción y cancelación.

De la lectura del folio real surgirá que en determinada fecha se ha anotado un boleto de compraventa, sin información de quien resulte ser la parte compradora (ello se reflejará en el SRBC) por lo cual tampoco será necesario anotar en el folio real si hubo cesión de boleto, pues ello supone una mera modificación subjetiva, que no altera el derecho de terceros acreedores de la parte transmitente.

Mientras que en el folio electrónico de boleto del SRBC se asentará con mayor amplitud el contenido del instrumento que sirve de base, como así también sus cesiones.

En éste se practicará la anotación del boleto, las posteriores cesiones, su cancelación y reinscripción con un amplio contenido de información de tipo puramente negocial que luego se enumerará.

Acceso, calificación y toma de razón de los Boletos de Compraventa.

Serán registrados los boletos de compraventa de fecha actual, es decir los celebrados a partir de la puesta en vigencia de la normativa propuesta. El boleto de compraventa debe haber sido formalizado indefectiblemente por el titular registral del inmueble, no admitiéndose la posibilidad que sus sucesores, sean estos a título particular o universal, lo hagan en su lugar. Fundamentamos ésta posición en el postulado de seguridad que sirve de base a esta publicidad, entendiendo que resulta insuficiente la fuerza de un instrumento privado para legitimar al sucesor que se subrogará en los derechos del titular dominial.

La documentación requerida para su anotación será presentada ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires como un documento privado con firmas certificadas por escribano público de todas las personas integrantes de cada una de las partes contratantes (Art 3 Ley 17801 y art. 80 Ley

24441) y visado por el Departamento de Sellos dependiente de Arba, quien controlará si el acto está alcanzado por el impuesto de sellos, y en tal caso, que haya dado cumplimiento con dicha carga.

Se adunará al boleto una copia idéntica (para su di-

Resulta esencial que al momento de la registración se evalúe la autenticidad del documento, siendo irrelevante los otros aspectos normados en el ya mencionado artículo 1170, como la buena fe, fecha cierta o el porcentaje del precio abonado al momento de la anotación.

gitalización y archivo en Departamento Archivo y Seguridad Documental) junto a una rogatoria también con firma certificada, pero en este caso solamente de quien solicite la anotación de dicho boleto acreditando el interés legítimo que invoca para asegurar su derecho.

La rogatoria consistirá en un formulario que los interesados deberán descargar de la nómina de formularios de documentos registrables, en la página oficial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en la cual se deberá completar cada uno de los campos obligatorios conforme las instrucciones que de allí resulten.

Al momento de su ingreso, el sector Recepción y Prioridades le asignará un número de presentación y fecha de entrada de acuerdo al ordenamiento del Libro Diario (Artículo 42 Decreto-Ley 11643/1963). A fin de proceder a la calificación de la documentación ingresada, la misma será girada al respectivo Departamento de Registración y Publicidad correspondiente al partido donde el inmueble individualizado se halle ubicado, para su calificación.

Calificación

La calificación de la documentación presentada se realizará con respecto a los siguientes puntos.

Aspectos formales:

- Fecha de celebración actual del boleto.
- Autenticidad de las firmas de todas las personas intervinientes a través de la certificación notarial.
- Visación por Departamento de sellos dependiente de Arba.
- Visación del Departamento de Control de Tasas por Servicios Registrales, Auditoría.

Aspectos de determinación:

- Inscripción de dominio y partido
- Individualización del inmueble a través de su Nomenclatura Catastral, designación según título o plano y superficie total.
- Individualización del/los Titular/es de Dominio, con su correspondiente encadenamiento causal.
- Individualización del/los adquirente/s.

Si faltase alguno de los datos solicitados, la documentación será RECHAZADA.

En caso que el registrador procediere a la toma de razón del documento ingresado, conformará un breve asiento en rubro (b) correspondiente a Gravámenes, Restricciones e Interdicciones al dominio de matrícula.

El plazo de vigencia del boleto de compraventa es de CINCO (5) años, (por analogía a lo establecido en el artículo 37 inciso b) de la Ley N° 17.801 sobre medidas cautelares), computado desde la fecha de presentación al registro. Solo se admitirá una oportunidad de reinscripción con expresa manifestación de causa que impide la celebración del acto escriturario. Una segunda reinscripción será factible sólo si emana de una resolución judicial que así lo amerite y ordene.

Estableciéndose, por igual interpretación que la vigencia de la inscripción de las cesiones del boleto de compraventa caducará de pleno derecho en la misma fecha en que caduque la inscripción de su origen, por ser consideradas accesorias del derecho emergente de la anotación original del boleto. La vigencia de los asientos de publicidad de boletos inscriptos podrá finalizar antes del cumplimiento del plazo de caducidad, en los siguientes supuestos:

1. Por rescisión del contrato (a la rescisión se le aplicará los mismos requisitos de calificación que a la anotación del boleto respecto a la autenticidad del documento comprobado por medio de certificación notarial de firmas de ambas partes contratantes) a solicitud de parte interesada, con firma certificada.
2. De oficio, con el ingreso de la escritura de compraventa otorgada a favor del comprador o cesionario que surge del boleto anotado.
3. Por orden Judicial.

Anotados los boletos de compraventa, el registrador

cargará los datos requeridos al SRBC y a continuación procederá a consignar nota de registración en el documento presentado (Artículo 28 Ley 17801). Este sistema generará la apertura de un folio digital de boleto en el que se asentarán los siguientes datos:

- Identificación de ambas partes contratantes con sus datos filiatorios completos.
- Identificación del inmueble de acuerdo a su ubicación designación conforme título/plano, su nomenclatura catastral, partida, superficie, inscripción de dominio.
- Precio de la operación, forma de pago.
- Plazo pactado para la escrituración y para la entrega de la posesión si esta fuere diferida.

Luego de su toma de razón se remitirá una copia del boleto que incluya la constancia de certificación notarial junto a la nota rogatoria al Departamento de Archivo Técnico y Seguridad Registral para su digitalización, a fin de resguardar su contenido y posibilitar

La realidad que nos toca atravesar en estos días nos ha hecho reflexionar sobre la necesidad de seguir incorporando mayor cantidad de trámites a los sistemas de registración por medios electrónicos.

una futura consulta de los mismos (Artículo 29 Ley 17801).

Debido a que nuestro Código Civil y Comercial de la Nación confiere importantes efectos jurídicos al boleto de compraventa, creemos indispensable otorgarle resguardo documental de su existencia, atento que al tratarse de un documento privado, y como tal carece de matricidad como la que goza una escritura notarial, y de registración en un libro especial como lo poseen las sentencias judiciales, resulta conveniente brindarle al menos un soporte a través de una imagen digitalizada como prueba de su existencia y contenido.

Publicidad

Ante una solicitud de la actual publicidad registral (informe, certificado de dominio o copia de asiento registral) su expedición contendrá la copia de folio real con la constancia de existencia de un boleto de compraventa en rubro b) en una fórmula que exprese:

"Constancia de anotación de boleto de compraventa al Folio xxx SRBC pres.n°xxxxxxx de fecha xx/xx/ xx" Si el interesado lo requiriese, a fin de ampliar la información relativa al contenido y alcance del boleto anotado, podrá a través de un nuevo formulario especial a crearse, obtener un minucioso detalle, a saber: identificación de la parte adquirente, existencia de cesión de boleto, fecha de la misma y datos del cesionario, monto de la compraventa, forma de pago, entrega pactada de la posesión, compromiso de escripturación y demás datos del negocio.

Esta información contenida en el SRBC podrá ser peticionada indicando en la solicitud algún dato que permita la múltiple búsqueda, ya sea a través de la inscripción de dominio, nomenclatura catastral o bien la titularidad dominial. Se obtendrá una impresión de carga de toda la información contenida en el folio electrónico de boleto.

Gravámenes y Medidas Cautelares

La publicidad brindada al boleto de compraventa, será una mera publicidad noticia que indique que el titular del derecho real de dominio se ha comprometido a transferir formalmente su derecho a un tercero con entrega de posesión. Por ende los derechos emergentes de ese contrato publicitado no son susceptibles de ser gravados o embargados, al menos en el ámbito de éste registro.

Ubicación, carga y administración del SRBC

La ubicación dentro del Organismo de este registro particular que nos ocupa, debe ser en el Departamento Anotaciones Especiales. No obstante al mantener, como lo dijéramos al comienzo de nuestro trabajo una íntima interconexión con el derecho real de dominio de un inmueble determinado, entendemos que la calificación y carga de datos de esa primera registración generadora del folio electrónico de bole-

to, debe estar a cargo del Departamento Registración y Publicidad del partido a que corresponde la ubicación del inmueble, como así también su reinscripción y cancelación.

Mientras que todo lo que acontezca entre el nacimiento y extinción del registro de boleto, será administrado por el Departamento Anotaciones Especiales, quien se ocupará de anotar las cesiones y de brindar la publicidad requerida.

Pensando en un futuro para el Boleto de Compraventa...

La realidad que nos toca atravesar en estos días nos ha hecho reflexionar sobre la necesidad de seguir incorporando mayor cantidad de trámites a los sistemas de registración por medios electrónicos.

Imaginamos que en un futuro próximo se podrá comenzar a implementar un procedimiento en donde las partes acuerden la celebración de un boleto de compraventa, sin la necesidad de presentar la documentación en formato papel, sino que el Registro de la Propiedad cuente con una plataforma segura desde donde las partes interesadas puedan solicitar su anotación.

Hemos observado una buena experiencia en otras jurisdicciones al proceder a la anotación de los boletos bajo esta modalidad. Los servicios web son más utilizados y van perfeccionándose paulatinamente para brindar la seguridad, protección y resguardo que nuestra ley impone al proceso de acceso y registración documental.

Entendemos que nuestra propuesta puede ser considerada como aporte en el inicio de un recorrido que nos conduzca a la informatización plena de la registración.

Levantamiento de la inhibición general de bienes en los procesos de subasta al solo efecto de escriturar

Por Héctor Alejandro Díaz Falocco

Jefe del Departamento de Anotaciones Especiales

La inhibición general de bienes

Podemos definir la Inhibición General de Bienes (art. 228 CPCC) como la medida cautelar genérica que impide gravar o enajenar bienes registrables. Como característica de esta medida, podemos decir que es subsidiaria del embargo, razón por la cual se considera, que la misma procede cuando el embargo no pueda hacerse efectivo por inexistencia de bienes o por insuficiencia o desconocimiento de los mismos; por lo tanto deberá dejarse sin efecto, siempre que se presenten a embargo bienes suficientes o se otorgue caución que lo satisfaga.

Tratamiento registral de la inhibición

El art. 30 de la Ley 17.801 establece que el "Registro tendrá secciones donde se anotarán: a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de los bienes". Ahora bien ¿cómo funciona esta anotación?

Es importante destacar que el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, abandonó la técnica de registración mediante fichas en papel des de el año 1982, iniciando un camino de informatización y anotación electrónica de esta medida cautelar, la cual se ha ido perfeccionando y modernizando hasta la actualidad.

El procedimiento para su anotación sería el siguiente: una vez ingresado el oficio judicial, es calificado y anotado por el registrador, en base a los siguientes datos: a) número de entrada y fecha de la medida a anotar b) carátula del juicio; c) designación del Juzgado, Secretaría, Fuero, Departamento Judicial; d) todos los datos de la persona humana o persona jurídica, que sean exclusivos e inmutables de la persona, a fin de su correcta individualización. Todos estos datos son los que generan el asiento registral y cada vez que la misma

persona sea pasible de una anotación de inhibición, se realizará un nuevo asiento, motivo por el cual y a fin de la correcta individualización de la registración, se exigirá siempre ante un oficio aclaratorio, rectificatorio o de levantamiento de alguna de las medidas que le pesan, se consignen todos estos datos.

Levantamiento de la inhibición general de bienes

En caso de la orden judicial para el levantamiento de la inhibición general de bienes, como hemos expresado, se necesitan cumplimentar los mismos requisitos exigidos para su inscripción, esto es datos del juzgado y juicio, datos del inhibido, y lo más importante la identificación precisa del asiento a levantar es decir fecha y número de ingreso, ya que como se dijera, hace a la correcta individualización de la cautelar.

Levantamiento al solo efecto de escriturar

Esta modalidad de levantamiento, está regulada registralmente por la DTR 9/02, y se caracteriza por tratarse de un documento judicial que ordena levantar una medida cautelar de las previstas en los arts. 195 y sgtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Bs. As. Tiene como particularidad subordinar el levantamiento a los siguientes requisitos:

a) al acto por el cual se solicita, b) datos del inmueble por el que se realiza el acto, c) monto de la operación, d) datos del notario designado para dicha operatoria o autos de la subasta en su caso, y e) identificación del adquirente del bien. Tengamos presente que esta modalidad de levantamiento de medidas cautelares puede ingresar previamente a la celebración del acto o conjuntamente con el mismo; inclusive la DTR 7/10 permite que los oficios de levantamiento de cautelares, puedan protocolizarse e ingresar con el testimonio para su registración.

Ahora bien, una vez inscripto el documento notarial o el testimonio judicial, en caso de subasta, las medidas cautelares sobre el dominio quedan levantadas o desplazadas, según sea el caso, ya que como expresa el Código Procesal de la Provincia de Bs. As., el embargo del inmueble se desplaza al monto de la subasta. Pero en el caso de la inhibición general de bienes, la misma continuará plenamente vigente, durante el plazo restante; dejando aclarado en las publicaciones que se expidan, que la medida se encuentra levantada únicamente para determinado acto.

Perfeccionamiento de la adquisición en subasta judicial. Publicidad de la subasta.

Liminarmente cabe aclarar que, a los fines de este trabajo, se utilizarán sin distinción los términos subasta y remate, como así también se reserva el término subasta/remate, al acto procesal ordenado dentro de un proceso de ejecución de sentencia.

Conforme el art. 1892 CCyCN y art.2 Ley 17.801 la inscripción registral es declarativa, lo que implica que el derecho real existe desde que hay título y modo, siendo oponible erga omnes desde su inscripción registral.

Ahora bien, para la doctrina y jurisprudencia, la subasta constituye un supuesto de transmisión de dominio excepcional, pues el desplazamiento del dominio del vendedor al comprador no exige escritura pública (art. 1017 del CCyCN), y se realiza mediante la aprobación judicial del remate y la entrega de posesión del inmueble; por lo que la subasta judicial aprobada es oponible erga omnes, sin que sea necesaria la inscripción registral de la transmisión dominial. Ampliando lo expuesto, la adquisición en subasta judicial se perfecciona una vez aprobado el remate, completado el precio y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador (art. 586 CPCC).

Como puede verse, el perfeccionamiento de la adquisición no requiere acto notarial de protocolización con su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, como así tampoco la inscripción registral del testimonio de las actuaciones judiciales; pues la subasta tiene su propio sistema de publicidad que está dado por los edictos que permiten conocer la fecha del remate a los terceros interesados; por lo tanto no es necesario en este supuesto de adquisición, la inscripción registral para contar con la protección erga omnes prevista en el Código Civil y Comercial de la Nación. La previsión en el último párrafo del art. 581 CPCC solamente faculta al adquirente a requerir la inscripción registral de la subasta, asegurando la continuidad del tracto como así también, facilitar al adquirente la realización en el ámbito registral de los actos de disposición que

emergen de su calidad de propietario. Todo ello, sin desconocer las evidentes ventajas que trae aparejada la publicidad oportuna en el Registro de la Propiedad de la subasta, una vez perfeccionada la adquisición.

Vendedor en la subasta judicial.

El art. 583 CPCC prescinde del ejecutado, ya que no puede aparecer como vendedor en el acto de otorgamiento de la escritura, desde que el mismo ha sido desapoderado del bien y ha dejado de ser propietario cuando se perfeccionó la venta en pública subasta y pagado el precio.

Ahora bien ¿quién es el vendedor en la subasta judicial? Existen dos grandes posturas: 1) procesalista (mayoritariamente aceptada) y 2) contractualista. Según la postura procesalista, es el juez quien dispone la transmisión de los derechos del deudor, sobre el bien enajenado en ejercicio de su función jurisdiccional, la que por imperio legal le enviste de ese poder de disposición. El juez no transmite tales derechos como representante del deudor; ejerce derechos propios que nacen de la jurisdicción, en virtud de los cuales dispone de los bienes ajenos. En contraposición, la postura contractualista, basándose en el art. 2587 CCyCN, considera que existe un mandato tácito, por lo tanto el juez vendería en representación del titular dominial. Una crítica que puede hacerse a esta postura, es que obligaría al deudor subastado a responder por evicción y vicios redhibitorios. Situación claramente contrapuesta a las previstas por nuestro Código Civil y Comercial de la Nación, que libera al enajenante de la responsabilidad por vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o adjudicación judicial.

Tratamiento de las medidas cautelares

El art. 569 del CPCC establece que "Decretada la subasta se comunicará a los jueces embargantes y se citará a los acreedores hipotecarios para que dentro del tercer día presenten sus títulos..." permitiendo de esta manera que los terceros interesados, puedan en virtud del principio de subrogación real, trasladar al precio de compra, los gravámenes que afectaban la propiedad.

A su vez, el art. 584 del CPCC ordena que "*Los embargos e inhibiciones se levantarán al solo efecto de escriturar, con citación de los jueces que los decretaron. Una vez escriturado el bien, sin otro trámite, esas medidas se levantarán definitivamente, si fuere procedente, con la presentación del testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los embargos quedarán transferidos al importe del precio.*" La doctrina ha interpretado que el art. 584 contempla en su primera parte, la situación de las

medidas cautelares anotadas en el período que va desde la solicitud de informes registrales hasta la fecha del auto de subasta, lo que justifica que se cite nuevamente como lo obliga el art. 569 a los jueces embargantes e inhibientes a presentarse en los autos a fin de hacer valer sus derechos. Con respecto a las medidas cautelares anotadas con posterioridad al auto de la subasta, la Disposición Técnico Registral 12/04, contempla esta situación, ordenando en su caso, una vez ingresado el documento judicial o escritura de protocolización, el desplazamiento de las mismas.

Ahora bien el art. 584 establece dos tiempos en el levantamiento de las medidas cautelares, el primero en forma temporal, anotando la orden de levantar la medida, si el documento que ingresa cumple con los requisitos exigidos por la normativa procesal y Disposiciones Técnico Registrales dictadas al efecto, y el segundo en forma definitiva una vez inscripto el testimonio en Registro de la Propiedad, levantando la medida o medidas citadas y desplazando las medidas posteriores al auto de subasta, inscribiendo el bien libre de gravámenes.

En el caso de las cautelares sobre el inmueble subastado, no cabe duda que la registración del levantamiento, tiene como correspondencia el levantamiento definitivo una vez que se inscribe la subasta, liberando el bien.

Ahora bien, con relación al levantamiento de la inhibición en la subasta, lo que se pretende registrar es la orden judicial de levantar la inhibición del ejecutado, a fin de poder transmitir el inmueble subas-

tado. Cabe mencionar como ya hemos dicho que el deudor ejecutado en ningún momento interviene en la transmisión del inmueble, razón por la cual la medida sobre él seguirá plenamente vigente por el término de ley.

Conclusiones

Surge de la lectura del art. 584 CPCC, replicado en parte en la DTR 12/04, dudas en lo que respecta al desplazamiento de las inhibiciones posteriores al auto de subasta, como así también se presta a dudas la vigencia de la misma medida, una vez ingresado un documento que ordene el levantamiento al solo efecto de realizar una operación.

Recomendación

Se propone considerar la posibilidad de interpretar a los oficios de levantamiento, ya sea los ordenados en el proceso de subasta como los ordenados al solo efecto de escriturar, **como anoticiamientos sobre la inoponibilidad de la medida, al documento que se pretenda registrar**, y no estrictamente como el levantamiento de una inhibición, situación ésta que no modificaría los efectos y vigencia de la cautelar.

BIBLIOGRAFÍA

- Medidas cautelares de Eduardo De Lazzari
- Elementos del derecho registral inmobiliario de Felipe Villaro
- Registración de las subastas de Américo A. Cornejo.

Información Legislativa



Afectación a vivienda. Subrogación real. Disposición Técnico Registral 10/2016 y supuestos no reglamentados

Por **Silvana Guerrero**

Abogada. Consultoría y Orientación Registral, RPBA.

Marcela Lucero

Supervisora. División Inscripciones. Departamento
Registros y Publicidad. Área I. RPBA



Introducción

Con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, se han efectuado importantes y valiosas modificaciones en el plexo normativo, actualizándose la legislación de fondo en respuesta a las necesidades que, en virtud de la evolución que ha sufrido la sociedad a lo largo de los años, dieron lugar a nuevas realidades. De tal modo, se han incorporado situaciones no contempladas hasta ese momento en la normativa, que habían sido consideradas durante mucho tiempo por la doctrina y la jurisprudencia. En suma, el nuevo CCyCN representa la contemporización del derecho a nuestros tiempos.

En el presente trabajo nos enfocaremos brevemente, en la normativa existente con relación al instituto del antiguo bien de familia, hoy afectación a vivienda, y en el instituto de la subrogación real.

Afectación a vivienda en el CCyCN

La reforma mencionada, como indicamos, ha incorporado en su articulado, más precisamente en el **Título III, Capítulo III, artículos 244 al 256** inclusive, la totalidad de las normas referentes al antiguo régimen de bien de familia, tratadas oportunamente en la Ley 14.394, hoy derogada.

El Código Civil y Comercial de la Nación da un especial tratamiento a la hoy denominada afectación a vivienda, por ser el derecho de acceso a la vivienda un derecho humano reconocido por nuestra Constitución Nacional, en su art. 14 bis y en varios tratados

internacionales, con rango constitucional.

Las modificaciones del instituto que resultan más significativas son:

- Se autoriza la afectación al régimen de protección de la vivienda efectuada por el titular del dominio sin familia, en virtud de que se atiende a la situación de la persona que vive sola, su derecho y necesidad de proteger el lugar donde habita;
- Se permite que la afectación sea realizada por todos los condóminos, aunque no sean parientes ni cónyuges;
- Amplía la lista de los beneficiarios al conviviente, requiriendo su asentimiento en el supuesto de unión convivencial inscripta para la enajenación o gravamen posterior del inmueble;
- La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia, si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida;
- Prevé expresamente la subrogación real, que posibilita adquirir una nueva vivienda y mantener la afectación, así como extender la protección a la indemnización que provenga del seguro o de la expropiación del bien;
- Se admite de la retroprioridad registral.

A lo largo de los citados artículos 244 a 256 inclusive, se pretende cubrir la totalidad de las situaciones fácticas y jurídicas referidas al instituto.

Cabe señalar que el organismo registral local, ha sido conteste con esta modificación, y en virtud de ello, inmediatamente después que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación comenzara a regir, en el ámbito del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, se dio una profusa tarea normativa con el objeto de abarcar la totalidad de institutos jurídicos que sufrieron modificaciones, procurando el tratamiento de las diversas situaciones fácticas posibles.

En tal sentido, y en virtud de las innovaciones referentes al instituto que nos convoca, se ha dictado la Disposición Técnico Registral N°10/2016, a través de la cual se reglamenta y se fijan criterios, en el ámbito registral respecto de los distintos supuestos existentes en la materia.

Teniendo en cuenta que el "Régimen de Vivienda" que vino a sustituir el anterior régimen de bien de familia ya ha sido comentado por innumerables juristas, en el presente trabajo nos enfocaremos en la institución de la denominada subrogación real de la afectación a vivienda y su tratamiento en la normativa registral vigente. Asimismo, plantearemos una serie de interrogantes que surgen a raíz de ciertas situaciones, relativas a la temática que nos convoca, que se presentan a diario en el organismo registral para su toma de razón, y respecto de las cuales no contamos aún con normativa que las regule expresamente. Estas situaciones que son hartamente conocidas por los notarios y registradores, han sido objeto de opiniones encontradas, o por lo menos han generado dudas al respecto no solo en el ámbito del RPBA sino también en los restantes registros inmobiliarios del país.

En este punto, consideramos menester recordar algunas cuestiones que en torno a la subrogación real de la afectación a vivienda se presentan como obstáculos a sortear.

En primer lugar, queremos hacer referencia al hecho que el Código Civil y Comercial de la Nación no prevé una regulación orgánica completa en relación al mecanismo de traspaso de la protección de la afectación a vivienda, lo que supone la necesidad de que tal omisión sea suplida, en cuanto corresponda, por la autoridad competente para reglamentarla.

En segundo término, y teniendo en cuenta que como autoridad de aplicación en la Provincia de Buenos Aires compete al RPBA reglamentar dicho régimen, para dar cuenta con claridad los desafíos a los que debemos enfrentarnos, nos valdremos de la palabras del escribano y catedrático Gabriel B. Ventura al señalar que [...] "ello hace que la actividad registral, respecto de esta figura, no sólo esté referida a la calificación del documento y su posterior inscripción o anotación, que es lo que más analiza la doctrina, sino

que, como autoridad de aplicación, le corresponderá también al Registro decidir y resolver sobre toda cuestión que se suscite en cuanto al cumplimiento de los recaudos legales que posibilitan la afectación o desafectación (arts. 246, 247, 248, 253, 255, etc.), así como las especiales circunstancias que permiten su permanencia cuando no se cumplan algunos de los recaudos".

Teniendo en miras que la figura de la subrogación real en relación al instituto del "Régimen de Vivienda" es aún reciente en nuestra legislación, que las condiciones sociales continúan transformándose, y exigiendo una continua adaptación del derecho a las nuevas necesidades, es que entendemos que si bien todavía faltan pasos a cumplir, debe valorarse la labor reflexiva y constante que se realiza desde el RPBA.

Subrogación Real

Como se indicó anteriormente, una de las novedades, fue la incorporación al Código Civil y Comercial de la Nación, de la denominada subrogación real. El art. 248 CCyCN establece "*La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio*".

La denominada subrogación real, implica una ficción jurídica por la que el objeto subrogante ocupa el lugar del objeto subrogado. Plantea la posibilidad de sustituir la vivienda afectada, por otra, trasladándose el beneficio o protección a la nueva vivienda que se adquiere, siempre que se cumpla con los requisitos de ley, es decir, que se produce una modificación objetiva en la relación jurídica. La cosa que ocupa el lugar de la otra, lo hace en las mismas condiciones. A su vez, esa adquisición puede operar de manera simultánea o podría darse en un futuro, ya que no se establece en el código de fondo límite temporal alguno para la sustitución por la nueva vivienda.

Es decir, que el propietario puede mudarse, vender la vivienda, adquirir otra, y trasladar el beneficio que le confiere la afectación, a su nueva vivienda, sin perder la prioridad ganada con la primera afectación, ya que se transmite esa protección a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio, existiendo un amparo jurídico del hogar. La nueva norma, de manera muy acertada y en consonancia con el sentido que el nuevo CCyCN ha querido darle a la vivienda, prevé la posibilidad de que la suma de dinero que reemplaza al inmueble afectado goce de inembargabilidad, transmitiéndose el beneficio a las sumas de dinero, cuyo origen sea, el pago de una indemnización o seguro con motivo de expropiación por causa de utilidad pública, destrucción o incendio, o el producido de la venta del bien afectado para re-

emplazarlo por otro que sea más apto para las satisfacción de las necesidades de los beneficiarios.

Se evita de esa forma, tener que efectuar la desafectación del bien de familia, y una nueva posterior afectación, perdiendo de esa forma el efecto retroactivo de la protección que brinda el instituto, "...evitando fisuras temporales en su resguardo...". Esta nueva situación, respecto de los acreedores de título anterior a la afectación, no varía, ya que gozan de los mismos derechos, ostentando la facultad de ejecutar el inmueble por resultarles el acto inoponible.

Las situaciones referenciadas en este artículo, ya habían sido receptadas por la doctrina y en algunos precedentes jurisprudenciales, previo a la modificación del código de fondo, los que han tenido sustento en los principios generales del derecho, cabe citar en tal sentido el fallo "Kipperband, Jacobo c. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires" (JA, 1997-III-79) CApel.CC San Isidro, sala I, o el fallo "Botto, Dardo S. y otra s/recurso de recalificación bien de familia" (expte. Nº 260/02) CApel.CC Rosario, sala I.

En la Disposición Técnico Registral 10/2016, el organismo Registral de Provincia de Buenos Aires, abarca lo referente a la subrogación real, en el art. 9, indicando los requisitos exigibles para la toma de razón de aquellos documentos que se acojan a este beneficio.

Este nuevo instituto, responde ni más ni menos, a una realidad fáctica, que es la movilidad de la familia o de la persona que se ha beneficiado con la afectación, sin obligación que esa persona permanezca en una vivienda, que tal vez hoy, no cubra sus necesidades habitacionales, que ha dejado de ser funcional para los intereses familiares y pueda disponer de la misma en el tráfico jurídico inmobiliario sin por eso tener que desafectar el inmueble de bien de familia, disponer del mismo, y luego generar una nueva afectación, en el bien adquirido con posterioridad, perdiendo la protección que brinda el instituto desde su origen siempre respondiendo a la normativa de fondo y prioridades.

Reserva del beneficio de subrogación real

Con respecto a la reserva del beneficio de subrogación real, ha sido planteado, si era necesario que tal reserva se efectúe de manera expresa en la totalidad de la documentación a registrar, o si ella operaba por imperio de la ley aunque no existiera tal manifestación expresa, ello en virtud que el Código Civil y Comercial de la Nación, no impone la exigencia de efectuar reserva alguna del derecho de subrogar.

Al respecto, la doctrina ha considerado acertada la exigencia de la reserva expresa de tal derecho, en

virtud de los beneficios que conlleva para garantizar la seguridad jurídica en múltiples aspectos.

Asimismo ha sido la recomendación del Consejo Federal de Registros de La Propiedad Inmueble, en su LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble realizada en La Plata, del 18 al 21 de agosto de 2015, donde se ha indicado "...En relación al art. 248 del C.C. y C. corresponde verificar que en el instrumento de transferencia de la vivienda afectada se haya hecho reserva del derecho a subrogar para dejar constancia en el folio real de tal circunstancia. Asimismo calificar que en la escritura de adquisición del nuevo inmueble consten todos los datos del inmueble subrogado y de la primitiva afectación..."

Este ha sido el criterio adoptado por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires al exigirlo claramente en el mencionado art. 9 de la DTR 10/2016, el que textualmente indica: "...En el supuesto previsto en el artículo 248 del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos: a) si el inmueble es adquirido simultáneamente con la disposición del bien afectado, deberán surgir del documento los datos de la primitiva afectación. El asiento registral que se practique deberá contener los datos de la afectación originaria. b) Si el inmueble es adquirido con posterioridad: 1) en la escritura de disposición por la cual se desafectó a "vivienda"/"bien de familia", deberá constar la expresa reserva de subrogar el beneficio; 2) en la escritura de adquisición el notario deberá calificar y referenciar la reserva realizada oportunamente consignando todos los datos de la afectación originaria."

Sin embargo, no ha sido el criterio optado por el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal que en su DTR 4/2016, toma la postura contraria, indicando que esa facultad no requiere reserva alguna para su ejercicio en oportunidad de la desafectación. La citada norma, en su art. 4 reza "En el supuesto previsto en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación real deberán surgir los datos de la constitución originaria. No será necesaria ni materia de inscripción, la "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente". Dicha norma es complementada por la Instrucción de Trabajo Nº 6 /2016 Registro de la Propiedad Capital Federal la cual dispone "En el supuesto previsto en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación real deberán surgir los datos de la constitución originaria. No será necesaria ni materia de inscripción, la "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente."

Supuesto de subrogación sobre un inmueble ya existente en el patrimonio del afectante

Uno de los primeros casos planteados en el organismo registral con relación a la subrogación real fue el supuesto en el cual se pretendía, la sustitución de una vivienda afectada, por otra que ya se encontraba dentro del patrimonio del propietario, caso que llevó a la toma de una postura con relación al instituto.

En dicho caso ingresó al RPBA un documento notarial el 24 de noviembre de 2015, nótese que la inscripción se solicitó pasados sólo 114 días desde que el nuevo Código comenzara a regir. El notario autorizó un documento que fundándose en el art. 248 CCyCN, y haciendo uso de la subrogación real tal como lo planteara código de fondo, pretendía trasladar la protección del antiguo bien de familia (hoy vivienda) con efecto retroactivo a la fecha de la afectación, a un bien que ya se encontraba dentro del patrimonio del titular, pero que había sido adquirido con fecha posterior a la mencionada afectación. El documento notarial fue observado por el área de registración actuante, denegando la toma de razón del mismo. El requirente entabló la instancia recursiva, expidiéndose la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble, a través de la Resolución Contencioso Registral 1/2016, denegando la inscripción definitiva del documento referenciado, indicando, entre otros argumentos "...Que, la norma es categórica en cuanto permite que los efectos de la primitiva afectación se trasladen al inmueble que se adquiere "en sustitución" del afectado o al precio cuando esta adquisición no es simultánea...".

Contra dicha resolución el interesado interpone recurso de apelación, entendiendo la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, confirmando la decisión de la Dirección Provincial del RPBA sosteniendo, entre otros fundamentos, que "el texto de la ley es claro y expreso... para alcanzar su verdadero significado no ha de añadirse ni extender nada que altere su contenido...la protección se traslada al nuevo inmueble retroactivamente a la fecha de la primitiva afectación, pero para que ello ocurra tiene que existir un inmueble adquirido en sustitución del afectado..." (sent. de fecha 14/6/2016 causa "Dirección General del Registro de la Propiedad, expediente n° 23077- 1003/2016 iniciado por el Notario Emilio Coto.")

Tomando en consideración el caso ut supra referenciado, se ha fijado el criterio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires en relación al supuesto planteado.

Consideramos acertado el criterio optado por el Registro de Provincia de Buenos Aires, sin embargo

existen voces que opinan en sentido contrario entendiendo procedente que el beneficio pueda ser trasladado con efecto retroactivo a un inmueble que ya se encontraba dentro del patrimonio del afectante, lo que de hecho no se encuentra prohibido expresamente por el Código de fondo. Esta postura se sustenta fundamentalmente en el hecho de que la subrogación de la vivienda es un instituto que tiene por objeto la tutela la vivienda familiar. Lo que se pretende amparar es el derecho de trasladar la protección con efecto retroactivo a la fecha de la inscripción de la afectación inicial a la vivienda a donde efectivamente la familia se desarrolla, atendiendo no solo a su valor patrimonial sino esencialmente a su valor extrapatrimonial.

Asimismo estiman que los derechos de terceros quedan a salvo, por cuanto siempre ante un posible conflicto entre acreedor y afectante, será solo en el ámbito jurisdiccional donde se deberá resolver por la vía probatoria que corresponda, cual es el derecho que prevalece, sobre un acreedor que ve vulnerado sus derechos y el legítimo derecho del afectante de la subrogación que la ley permite, teniendo presente, y analizando el caso concreto, que los acreedores de título anterior a la afectación, gozan de los mismos derechos, resultándoles el acto inoponible.

Supuestos no contemplados en la normativa

Ahora bien, con relación a la mencionada subrogación real, en nuestra labor registral nos encontramos a diario con supuestos especiales, que no han sido contemplados expresamente en el texto normativo y que ponen de manifiesto los vacíos legales de que adolece la norma de fondo.

En tal sentido se plantean varios interrogantes en cuanto a su aplicación práctica, como podría citarse:

- El supuesto de un bien ganancial titularidad de ambos cónyuges, afectado a vivienda, quienes luego de la disolución del matrimonio, deciden trasladar el beneficio, cada uno a su propia vivienda.
- O para el hipotético caso, que uno de los ex cónyuges adquiera la totalidad de la vivienda, luego de la disolución del matrimonio. Podría ese beneficio ser mantenido? Debería desafectarse la proporción del cónyuge no adjudicatario y volver a afectar a vivienda por la referida proporción? ¿Se vería acrecentado ese beneficio si se diera una situación semejante? En ese caso, como debería rogarse e inscribirse teniendo en cuenta que nuestro registro no permite la desafectación parcial.
- Supuesto de una vivienda de titularidad de uno de las cónyuges, afectada a vivienda, decidiendo trasladar el beneficio a otro inmueble, el que será adquirido con titularidad conjunta de ambos.
- ¿Cómo debería realizarse la rogación y registración en el supuesto que un el bien al que se traslada el

beneficio se encuentre embargado, hipotecado, o sea objeto de otra medida cautelar o restricción, teniendo en cuenta que los acreedores podrían incoar acciones tendientes a la declaración de ineficacia del sustitución del beneficio con efectos retroactivos?

Estos y otros supuestos, como mencionamos anteriormente, carecen de normativa registral. Adelantamos nuestro parecer, en el sentido que consideramos viable la toma de razón de estos documentos, ya sea que exista una medida cautelar o gravamen vigente que recaer sobre el nuevo inmueble, o que se produzca el cambio de titularidad en el mismo. El criterio optado por el Registro, es un criterio amplio y protectorio de la vivienda, no permitir la inscripción de estos documentos, implicaría el desamparo de uno o de ambos cónyuges y de los demás integrantes del grupo familiar –beneficiarios-, ya que la protección que originariamente, recaía sobre una vivienda, que en virtud de la disolución de la unión matrimonial, se traslada a dos viviendas familiares, o esa misma protección que recaía sobre la vivienda titularidad de uno de los cónyuges, seguirá existiendo, con la particularidad que solo habrá un cambio en la titularidad, sin dejar de existir el grupo familiar beneficiado y la necesidad de esos efectos protectorios.

La toma de razón de estos documentos mal podría implicar que se perjudique los derechos de posibles acreedores, que en definitiva podrán hacer valer sus pretensiones y prioridades en el ámbito jurisdiccional.

Conclusión

A poco más de un mes que se cumplan cinco años de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, desde el punto de vista registral nos hemos encontrado con innumerables situaciones objeto de registración, que se plantean como de dudosa resolución y sobre las cuales no existe aún suficiente tratamiento doctrinario ni jurisprudencial que permita arribar a soluciones que den cuenta de la postura amplia y armonizadora, que respecto del tema en estudio ha adoptado el RPBA.

En el criterio amplio adoptado por nuestro registro en la toma de razón de los documentos que ingresan para su registración, prima el derecho y la protección de la vivienda. No obstante ello, no dejamos de lado el derecho de los posibles acreedores del afectante, ni desconocemos que el inmueble en cuestión es la prenda común de los mismos. Es por ello que cada caso concreto requiere el análisis de todas estas aristas de derecho común.

En virtud de todo lo expuesto consideramos conveniente el dictado de una normativa registral que fije criterios para la toma de razón y que regule entre

otros, los supuestos ut supra mencionados que ingresan al organismo con mayor regularidad. Por ser todos ellos resultado de diversas interpretaciones de la norma en estudio, que como ya se ha dicho presenta, a criterio de prestigiosos juristas y numerosos registradores de todas las provincias, vacíos legislativos.

BIBLIOGRAFÍA

1. "Afectación de la vivienda – Art.244 CCC".Gabriel B. Ventura. ACADERC. Doctrina. (Publicado 6 de marzo de 2017).
2. "Código Civil y Comercial comentado Tratado exegético." Jorge Horacio Alterini. La Ley 2015.-
3. "Código Civil y Comercial. Comentado Anotado y Concordado". Eduardo Gabriel Clusellas. Buenos Aires 2015.-
4. "Nuevas disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y el Código Civil y Comercial" Autor: Herrero de Pratesi, María Cecilia / Revista: 924 (abr - jun 2016) / Fecha de publicación: 8 noviembre, 2016 Sección: 3-Doctrina .
5. "Código Civil y Comercial de la Nación, analizado comparado y concordado".- Alberto J. Bueres. 2015.
6. "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Título Preliminar y Libro Primero". Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso. 2015. SAIJ.-
7. "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo I." Julio Cesar Rivera. Graciela Medina.La Ley 2015.
8. "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado". Ricardo Luis Lorenzetti. Tomo I. Ed. Rubinzal- Culzoni. Editores.-
9. "Discursus sobre el régimen de vivienda y la registración de su subrogación0. real en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Dinámica, interpretación amplia y propuestas para su implementación" Autor: SZMUCH - Mario Gabriel / Revista: 917 (jul - sep 2014) / Fecha de publicación: 4 febrero, 2015 Sección: 3-Doctrina / / Temas: Régimen de vivienda (bien de familia) Revista del Notariado.
10. "LII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE". La Plata, 18 al 21 de agosto de 2015 TEMA I VIVIENDA, Arts. 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.-
11. "Curso de Técnica Notarial- Modulo 7 Unión Convivencial y Vivienda". Universidad Notarial Argentina. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.-2016.
12. "Afectación del inmueble al régimen de vivienda. Subrogación real y sustitución". Juana Beatriz Mazzei. EL DERECHO – 2017
13. "El Estudio de la vivienda Única: desde el punto de vista del Derecho de las Obligaciones y de los Derechos Reales". Carlos Alberto Fossaceca (h) y Fátima López Poletti.- Pensamiento Civil - 2017.
14. "Nuevas disposiciones del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y el Código Civil y Comercial". Herrero de Pratesi, María Cecilia. Revista 924 (2016) Revista del Notariado.
15. "Protección de la Vivienda en el Código Civil y Comercial". Juan Carlos Pandiella Molina- Pensamiento Civil.
16. "Subrogación de vivienda, Interpretación del régimen en el contexto jurídico" Zavala, Gastón A. Thomson Reuters. 12/10/2018.- AR/DOC/1590/2018.

Una mirada reflexiva de los aspectos novedosos de la DTR 1/2019 en materia de publicidad registral

Por Alumnos de Tercer Año de la carrera **Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria**

Agliani Liliana, Arias Martín, Cancelliere Jorgelina, Cuenca María Patricia, Di Pardo María Gabriela, Domínguez Santiago, Escalante Bujani Manuela, Fidel Gabriel, Herrera María Beatriz, Joray Sebastián, Macewich Romina, Sette Ana Laura, Villanueva Ivana. Junto a los estudiantes trabajó la profesora Jimena Lagos.

Como alumnos próximos a egresar de la carrera "Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria", podemos decir que en nuestro trayecto pedagógico hemos conocido de forma pormenorizada las dos funciones primordiales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, la función de Registrar y la función de Publicitar. Por medio de este trabajo decidimos profundizar en una de estas funciones que es la de PUBLICITAR. Durante el transcurso de nuestro último cuatrimestre en la carrera cursamos la materia "Procedimiento de Publicidad", en donde se ha abordado a la Publicidad desde sus diferentes aristas, realizando un lineamiento histórico de la misma dentro del ámbito del registro, hasta llegar a la normativa actual DTR 1/2019 donde realizamos un análisis minucioso de cada uno de los artículos y sobre todo de aquellos que resultaron novedosos.

Es por todo lo expuesto que decidimos realizar este trabajo resaltando las cuestiones que nos resultaron de interés tanto como registradores y/o como usuarios, incluido el fundamento de su dictado.

Hecha esta breve introducción pasaremos a redactar nuestro trabajo, resaltando como un cimiento muy importante la puesta en vigencia de la DTR 1/2019, efectuada a partir del día 13 de mayo de 2019 para todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, la misma nace para poner fin a un sin número de normativas registrales que existían en materia de publicidad e incluso usos y costumbres que se venían

aplicando sin estar normados, sumado a que desde el año 2017 se encontraba aprobada la firma Digital para el RPBA. Esta disposición vino a ordenar, actualizar y unificar la normativa existente e incorporar los nuevos avances tecnológicos, siendo ampliamente beneficioso no solo para los registradores sino también para el público en general el dictado de la misma, única norma vigente en materia de Publicidad en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Debemos destacar que esta normativa nos tocó estudiarla a un año de su puesta en funcionamiento, lo cual implica que pudimos ver los diferentes avances en su implementación. Al momento de entrar en vigencia la DTR 1/2019 establecía que existían tres formas de ingreso de solicitudes de publicidad, podía ser en Sede Central y en Delegaciones Regionales por medio del uso de los formularios papel aprobados en la DTR y que resultaban obligatorios, los cuales tenían un código QR y calculaban en forma automática la tasa por servicios registrales o en forma optativa otro canal de ingreso era la vía Web. Estableciendo que si ingresaba en formato papel se expedía de la misma forma, donde ya en el mes de diciembre del año 2019 se procedió al avance de la primera fase de la puesta en marcha de la DTR y aquello que ingresaba en formato papel con código QR se expide por medio de documento electrónico con firma digital, llegando en la actualidad desde marzo del corriente año a la segunda y última fase de implementación de la DTR, siendo el único canal de ingreso de solicitudes de publicidad por vía web donde la información se expide por la misma vía con firma digital.

En cuanto al Capítulo III referente al interés legítimo, la DTR en su Art. 3 vino a poner fin a una discusión existente, respecto de quienes podían pedir certificados, atento que se realizaba una interpretación aislada del art. 23 de la Ley 17.801, sin analizarlo en forma integral con el art. 5 de la misma normativa, como se debe interpretar todo ordenamiento jurídico y por lo tanto considerando que los funcionarios públicos también podían pedir certificado, discusión que hoy se encuentra resuelta atento que en forma expresa se establece en el artículo tercero que sólo los ES-CRIBANOS podrán requerir los CERTIFICADOS del art. 23 de la Ley 17.801.

Por el Art. 6 se ELIMINA la solicitud de publicidad a través de expedientes administrativos. Este artículo vino a poner fin a innumerables cantidades de expedientes que se generaban al solo efecto pedir algún tipo de publicidad y que llevaba a que el mismo transite por varios departamentos del RPBA generando un dispendio de tiempo y capital humano innecesario, teniendo en la actualidad la vía web para su solicitud. Un procedimiento ágil y expeditivo tanto para el usuario como para el organismo.

Siguiendo en esta línea de agilizar las solicitudes de publicidad, el Art. 7 otorga la posibilidad de requerir publicidad por medio de la ventanilla virtual no solo a los usuarios suscriptos (que son aquellos profesionales que tienen interés legítimo para solicitar publicidad conforme el art. 21 del Decreto reglamentario 5479/65) quienes tramitan ante su colegio departamental una clave PIN para ingresar a la ventanilla virtual, como ya se tenía autorizado por DTR 10/2017, sino que lo novedoso es que se le da esta posibilidad también a los usuarios particulares.

Otra novedad importante es el Art. 13 donde se indica que las solicitudes de publicidad se realizan una por inmueble independientemente de las inscripciones de dominio, en virtud de ello la tasa registral se calcula por inmueble y teniendo en cuenta la cantidad de actos.

Merece una mención especial el Art. 14 al cambiar el criterio que imperaba para solicitar publicidad sobre un inmueble que se encontraba afectado a un plano. Hasta la entrada en vigencia de la DTR 1/2019 nos regíamos por la DTR 13/93, donde si se solicitaba publicidad sobre un inmueble afectado por un plano, se debía diferenciar si el plano estaba solamente comunicado o si el mismo ya había sido utilizado, atento que la forma de solicitar la publicidad variaba, circunstancia que hoy ha desaparecido tal como lo indica el artículo en estudio. La solicitud de publicidad cuando un inmueble está afectado por un plano debe realizarse por el inmueble resultante independientemente que el plano esté solamente comunicado o ya hubiera sido utilizado indicando en observa-

ciones todas las inscripciones de dominio afectadas.

También debemos destacar como novedoso, en materia de publicidad sobre las personas, el Art. 15 donde se establece que la solicitud debe ser una por persona, cambiando el criterio imperante hasta el momento de la entrada en vigencia de la norma, donde se podía pedir en un mismo formulario hasta por 5 personas humanas y 1 persona jurídica, e incluso se podían agregar anexos. Este artículo también vino a plasmar en norma un criterio imperante, que determina que en caso que no se indique el motivo de solicitud de la anotación personal se expedirá por Inhibición General de Bienes.

Tal como lo determinan los Arts. 16 y 17 la solicitud de publicidad efectuada por los organismos judiciales será a través de oficios judiciales donde sus modelos están aprobados en el sitio web del organismo y en la página institucional de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. Siendo lo novedoso, como ya lo mencionáramos al momento de tratar el art. 6, que la única forma de solicitar publicidad para los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales es por medio de la ventanilla virtual.

En relación con el Capítulo IV, referente a las solicitudes en su apartado A "Generalidades", debemos destacar como novedosos los Arts. 18, 19, 20 y 21 por medio de los cuales se establece que el solicitante deberá informar una casilla de correo electrónico donde recibirá las notificaciones de la expedición del documento, deberá informar en el rubro "Organismo", su Colegio profesional de pertenencia, organismo, municipio o su carácter de particular. Si el solicitante resulta ser el mismo titular de dominio o su representante, deberá consignar además el tipo y número de documento de identidad. Y en toda solicitud de publicidad, el requirente debe especificar el MOTIVO de esta; a excepción del tracto sucesivo abreviado. Estas novedades en materia de generalidad están íntimamente vinculadas con los datos requeridos para prestar la publicidad vía web por medio de la ventanilla virtual, permitiendo la acreditación del interés legítimo, como lugar donde llegara la publicidad expedida con firma digital. Destacando que los formularios de solicitudes que se encuentran disponibles tienen tabulados los motivos de solicitud con su respectivo acto, el cual puede ser de origen judicial, administrativo o notarial, y para el caso de no encuadrar el motivo de solicitud en ninguno de los pre establecidos existen códigos genéricos denominados otros actos de acuerdo al origen que sea judicial, administrativo o notarial, y luego en observaciones se debe describir el motivo, caso contrario será causal de observación la solicitud de publicidad.

Dentro de las generalidades del Capítulo IV debemos

mencionar como novedoso el Art. 22, en un primer término en lo referente al Rubro "Designación según título/plano" donde por esta norma se estableció de forma obligatoria su consignación para TODOS los CERTIFICADOS (tanto folio real como folio personal cronológico) e INFORMES de inmueble NO MATRICULADO. Con anterioridad a la norma analizada, solo era obligatorio para los pedidos de informe y certificados que se encontraban inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico. En relación con el Rubro Titularidad de Dominio el mencionado artículo vino a plasmar en norma lo que habitualmente se realizaba en la práctica ante el pedido de publicidad de un informe, en el que el bien tiene varios titulares, donde se consigna el nombre de uno de ellos acompañado de la sigla y "Otros", situación hoy reglada en la norma citada para la solicitud de informes de dominio sobre inmuebles matriculados.

Cabe mencionar el Art. 23 por medio del cual se estableció como obligatorio a la hora de tener que solicitar publicidad sobre las personas, en el caso de tratarse de persona humana, el nombre, apellido y documento de identidad, dato este último que antes no resultaba obligatorio, y para el caso de las personas jurídicas la denominación, razón social y el tipo societario si lo tuviera, estableciendo como obligatorio, que antes no lo era, la clave única de identificación tributaria.

Siguiendo el estudio de la normativa, podemos ver que la misma DTR llama al apartado B del Capítulo IV "Casuística", y se refiere a situaciones particulares que se pueden presentar ante la solicitud de publicidad. Vamos a mencionar alguna de ellas: por ejemplo el Art. 24 que indica cómo se debe requerir un certificado para renuncia, transferencia o venta del derecho real de usufructo, indicando que se consignará en el rubro titularidad el nombre y apellido del o los usufructuarios indicando su calidad de tales, si hubiera varios y uno de ellos solo realiza la operación se deberá consignar el que realiza el negocio jurídico, situación de la que deberá dejarse constancia por parte del registrador en el rubro d) al momento de efectuar la reserva. Siendo lo novedoso del dictado de este artículo que indica como solicitar la publicidad ante esta eventualidad, y que también instruye al registrador de la constancia que debe dejar en el rubro d) al momento de efectuar la reserva de prioridad. Continuando el análisis de estas situaciones particulares, nos encontramos con el Art. 25 que indica como solicitar un certificado cuando se requiere para instrumentar la cesión de un crédito hipotecario, y acá lo novedoso es que la norma indica que no solo se debe consignar en rubro titularidad al acreedor hipotecario, sino el número de presentación y fecha del gravamen a ceder, que si bien la norma no indica que tal número de presentación y fecha deba ser reflejada por el registrador en el rubro d), interpreta-

mos que debe dejarse constancia de ello, para una correcta publicidad e identificación del gravamen a ceder. El Art. 26 vino a poner fin a una problemática muy habitual, que se presentaba cuando se debía solicitar publicidad sobre un inmueble donde se encontraba desmembrado por transferencia a favor del Estado Nacional o Provincial, la falta de un criterio unívoco para despachar este tipo de publicidad generaba un inconveniente para los usuarios, situación que hoy se ve saneada con el dictado del artículo en estudio, el cual indica de forma clara y precisa como se debe solicitar la publicidad, indicando que se debe individualizar el inmueble según su estado parcelario original de TÍTULO/ PLANO anterior a la transferencia del Estado, especificando la SUPERFICIE DESMEMBRADA Y REMANENTE, más el Número de PLANO pertinente. Poniendo de resalto la norma que en el caso de tratarse de un pedido de certificado el registrador deberá consignar en el anexo "PREVENCIÓNES", que se expide con relación al "REMANENTE DE TÍTULO". Siguiendo el análisis de la casuística, la DTR prevé como solicitar informe de dominio para cesión de boleto de compraventa conforme Ley 14.005, indicando que se deberá consignar en rubro "titularidad" al adquirente por boleto o último cesionario registrado, dejando constancia de su calidad de tal, mencionando además el Legajo donde consta la Venta por Mensualidades. Por medio de esta norma se indica, y consecuentemente se establece un criterio "que no es motivo de devolución la falta de mención del titular de dominio", situación que hasta el dictado de la presente generaba criterios diversos.

Para el supuesto de la Consolidación dominial (Ley 24.374), el Art. 29 establece que en el caso que se requiera informe de dominio, en el rubro titularidad podrán indicarse las siguientes variantes: al/los titular/es de dominio, al/los beneficiario/s o a los dos, aclarando quién es/son el/ los beneficiario/s. Mientras que si lo que se requiere es un certificado para consolidación simultánea con un acto de disposición, el Art. 30 estipula que en el certificado de dominio solicitado para consolidación más acto simultáneo, se deberá/n consignar al/los titular/es de dominio mas al/los beneficiario/s. La reserva de prioridad se realiza únicamente para el acto de disposición.

Un artículo que merece una mención especial, atento que es novedoso porque vino a tipificar la figura del desistimiento de la reserva de prioridad y a establecer la forma de rogar la misma, es el Art. 34. Hasta el dictado de la DTR 1/2019 a dicha figura no la encontrábamos regulada, situación que llevaba a que el criterio imperante al momento que se planteaba su aplicación sea el que determinara la forma de solicitarla al igual que si pagaba o no tasa por servicios registrales, situación hoy saneada por dicho artículo, el que establece que se podrá desistir de la reserva de prioridad, dando dos opciones, una por medio de una

nota suscripta por el escribano legitimado a usarlo con N° de PRESENTACIÓN y FECHA del certificado, y la otra opción es que se deje constancia en testimonio y minuta la manifestación expresa del notario AUTORIZANTE, que tuvo a la vista el certificado solicitado por otro Notario, y que éste ha desistido del mismo. Ahora bien, vamos a analizar lo dispuesto en la normativa local que actualmente prescribe los pasos a seguir ante el supuesto descripto. Cabe aclarar, que la normativa ha receptado los usos y costumbres de cómo se venía efectuando en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el desistimiento, y en consecuencia regula las dos posibilidades que acontecían en la práctica registral. En el primer supuesto, como todo documento que ingresa al Registro llevará número de presentación y deberá abonar la Tasa Retributiva por servicios registrales de Registración, la cual tendrá un valor fijo que se determina cada año conjuntamente con la Ley Impositiva, y a su vez podrá tener el tratamiento de simple o urgente, a elección del notario requirente. Permitiendo el segundo supuesto legislado que el Notario al momento de confeccionar la minuta rogatoria, para la inscripción de la escritura en el Registro, deje reflejo de en la minuta en el rubro observaciones que tuvo a la vista el certificado solicitado por otro Notario, y que éste ha desistido del mismo.

Entendemos que en este supuesto no resulta necesario rogar expresamente el desistimiento de la reserva de prioridad, y consecuentemente no se abonaría la tasa señalada, atento que no se generaría un asiento de desistimiento.

Habiendo tratado ya las situaciones particulares que se pueden presentar al momento de solicitar publicidad, pasamos a reflexionar sobre algunas cuestiones novedosas al momento de solicitar copias y consultas de asientos; viendo que tanto el Art. 35 como el Art. 36 establecen que para solicitar copia de asiento si fuera un solo inmueble se tendrá en cuenta únicamente la inscripción de dominio, pero para el caso que la inscripción de dominio abarque varios inmuebles, se deberá realizar una solicitud por inmueble identificándolos con su respectiva nomenclatura catastral, y para el caso que los inmuebles se encontraran inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico, se deberá también consignar la designación según título o plano conforme corresponda. Estas normas plasman la forma en la que se venía trabajando desde el RPBA para expedir este tipo de solicitudes, teniendo en cuenta bajo que técnica de registración se encuentra inscripto el bien, son los datos a requerir en la solicitud.

Llegando ya al análisis del Capítulo V de la norma analizada denominado "Expedición", debemos recordarlo ya expresado al momento de dar inicio a este trabajo, y tal como lo indica el Art. 43 que la única

forma actual de expedición de la Publicidad es por medio de documentos firmados digitalmente, con los efectos y alcances dados por la Ley 17.801, Decreto Ley 11.643/63 y Decreto reglamentario 5479/65. Luego de ser procesada la solicitud, el interesado recibirá una comunicación, la cual se cursara a su cuenta de usuario suscripto, o bien a la dirección de correo electrónico, que como ya indicáramos es necesario proporcionar al tiempo de efectuar el requerimiento. Esta comunicación permitirá el acceso al documento digital.

Tal como lo determina el Art. 44, tanto los certificados, como informes expedidos contendrán una leyenda con la "constancia de expedición". También podemos señalar como novedosos los plazos fijados en el Art. 46 atento, que los plasma en una norma propia en materia publicidad, siendo que hasta el momento se encontraban regulados en la normativa correspondiente a ley impositiva de tasas de registración por servicios registrales, y también abrevia los mismos, fijando un plazo de hasta 10 días para el trámite simple, un plazo de hasta 2 días para el trámite urgente, y para el trámite en el día antes de las 15.30 hs del día de presentación, requiriendo previa autorización para el ingreso, indicando la norma mencionada que las solicitudes de publicidad cuyas inscripciones tramiten o se encuentren dentro de actuaciones administrativas quedan EXIMIDOS del cumplimiento de los plazos de expedición.

Este último párrafo es una novedad asimismo, ya que vino a poner fin a una situación que generaba en muchas ocasiones reclamos por parte de los usuarios del servicio de publicidad, donde si bien se fundaba en principios generales del derecho, la no expedición en término de la publicidad por encontrarse dentro de actuaciones administrativas, es apropiado que exista una norma específica de publicidad para fundar el no cumplimiento de los plazos mencionados anteriormente. Luego vemos que el Art. 47 vino a poner fin a prácticas arraigadas por algunos usuarios, que a fin de evitar el pago urgente de la Tasa de Registración por Servicios Registrales, ingresaban el documento a registrar con pago de tasa simple, y luego pedían publicidad sobre el mismo inmueble previo objeto de registración, pagando tasa urgente a los fines de apresurar la registración del documento, hoy con el artículo mencionado se puso fin a esta práctica, el cual establece que ante documentos con diferentes tipos de trámites, en NINGÚN supuesto la solicitud de publicidad urgente o "en el día" podrá ACORTAR los plazos para la registración de documentos.

Si tenemos que hablar de grandes cambios efectuados por la DTR 1/2019, uno de ellos es el Art. 48 donde ya no se permite que ante un error del usuario en el llenado de la solicitud, ingrese subsanada la misma sin abonar timbrado, como se permitió hasta

la entrada en vigencia de la norma citada. El mismo establece que el ERROR en la carga del formulario ingresado NO podrá ser saneado en la misma solicitud. El peticionante deberá ingresar una nueva solicitud y abonar nuevamente la tasa correspondiente.

Para el caso que se considere que el rechazo por parte del RPBA es infundado, el Art. 50 habilita a efectuar un reclamo por medio del chat habilitado a través de la ventanilla virtual. Si bien este es un cambio de gran importancia, y que en su primera etapa de implementación ha traído cierta resistencia por parte de los Colegios Profesionales y usuarios en general, entendemos que este artículo debe ser interpretado en forma conjunta con el Art. 56 de la norma analizada, donde se establece como principio general que ante errores en las solicitudes de publicidad, al momento de expedición de certificados e informes de dominio no se consignarán prevenciones, salvo en aquellos casos en que surgiere en forma indubitable la determinación del inmueble. En estos supuestos la publicidad será expedida con las siguientes prevenciones:

Error en :

1. Letra/s del nombre o apellido;
2. Nombre o apellido incompleto;
3. En algún dato integrante de la nomenclatura catastral o en la designación según título o plano;
4. Conversión a matrícula;
5. Reubicación de partido;
6. Linderos (para el supuesto de inmueble no matriculado).

Por lo tanto, entendemos que el art. 56 vino a fijar un criterio único para prevenir un informe o certificado de dominio, estableciendo como principio general "la no prevención", salvo que surgiere en forma indubitable la determinación del inmueble, y por este artículo se enuncian en forma taxativa los motivos de prevención.

También el Art. 53 vino a plasmar en norma una prác-

tica usual dentro del ámbito del RPBA que determina que, si se requiriera publicidad por un inmueble no matriculado o legajo especial, y éstos se hubiesen convertido de oficio, la publicidad debe expedirse por la inscripción de dominio vigente, excepto que en la solicitud se consignare expresamente el motivo "estudio de títulos".

Ya por último dentro de este mismo capítulo podemos advertir que el Art. 61 establece que, si se solicitare la reserva de prioridad para la transmisión/gravamen de una unidad funcional o complementaria, y no estuviere registrada la comunicación del plano de Propiedad Horizontal, ni expedido un certificado para afectar a dicho régimen, se dará a conocer al interesado que su solicitud se encuentra supeditada a la autorización del respectivo reglamento. Entendemos que esta situación no se encuentra legislada en la DTR 14/2010, norma específica del derecho real de Propiedad Horizontal.

Por último, podemos resaltar como novedoso el Art. 63 que vino a poner fin a una práctica llevada a cabo por algunos usuarios del RPBA, que era solicitar copias de asiento de bienes que se encontraban inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico, donde la inscripción abarcaba más de un bien consignando que se requería la inscripción completa para "estudio de título", siendo en la mayoría de los casos, los usuarios que solicitaban por este motivo, profesionales no legitimados para realizar el mismo, generando la expedición de esta publicidad un gran dispendio de tiempo y capital humano. El artículo mencionado intenta poner fin a esta problemática estableciendo que "Cuando se solicite copia completa de una inscripción de dominio de un inmueble no matriculado o un antecedente para efectuar "estudio de título" deberán iniciarse de oficio actuaciones administrativas a efectos de calificar el interés legítimo y la procedencia o no del requerimiento previo pago de la tasa especial por servicios registrales por cada inmueble comprendido".-

Apuntes de Jurisprudencia



Los principios de rogación y prioridad en su interpretación y alcances a través de la jurisprudencia

Por Cecilia Scotti, Cristina Labiste, Jimena Lachalde y Alicia Masi

Alumnas de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, 3ra Cohorte, en el marco de la materia "Principios Registrales, en colaboración con la Técnica Superior Patricia Lucero, Jefe de Trabajos Prácticos de la materia.

Cita fallo: SCBA, sent. 5/10/2016 causa B. 59.440, "G.,G.C. c/Provincia de Bs. As. Demanda contencioso administrativa"

Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes del caso analizado

Como se observa en la línea de tiempo (ver gráfico 1), el 28/06/1994, el notario del caso bajo análisis solicita los certificados de dominio con reserva de prioridad respecto de dos inmuebles del partido de Coronel Suárez. Si bien la escritura fue realizada dentro del plazo de los 25 días (protegidos por la reserva de propiedad indirecta) la misma no fue inscripta dentro del término de 45 días de otorgada, lo que generó que no se diera lugar a la retro prioridad.

En este sentido, la fecha a tomar en cuenta no fue la de realización de la escritura, sino la de su presentación en el Registro, el 31/10/1994. Así, con la presentación fuera de plazo, cobraron vigencia dos embargos trabados por el Banco Río sobre cada uno de los inmuebles en cuestión, dando lugar a que el organismo registral inscribiera de forma provisional la donación.

El notario al percatarse de esta situación, insta a las partes a levantar los embargos, lo cual se produce el 31/12/1994.

La situación comienza a problematizarse cuando el escribano reingresa con fecha 26/04/1995 el título notarial para su inscripción definitiva. En ese momento, peticona, de forma subsidiaria y ante cualquier eventualidad una prórroga por 180 días de la inscripción provisional. El Registro devuelve el título por constar dos medidas cautelares vigentes, sin advertir, que las mismas ya se encontraban levantadas.

El 30/11/1995 el escribano solicita una nueva prórroga, a lo que el Registro responde que deberá dar nuevo ingreso a la documentación por encontrarse vencido el plazo ostentado. El 13/12/1995 el notario presenta nuevamente la escritura. Cabe destacar que, en el transcurso de todo ese tiempo, tomaron vigencia nuevos embargos.

Ulteriormente, con fecha 18/10/1996, obra presentación de la parte actora ante el Registro, en la cual solicita la inscripción definitiva de la escritura, planteo que reitera el 23/06/1997, solicitando entonces de forma expresa, que la inscripción definitiva se realice tomando como fecha la del 26/04/1995.

Dicho trámite administrativo culminó con las resoluciones contencioso registrales 6/98 y 26/98 del 09/03/1998 y 20/07/1998 respectivamente, dispuestas por la entonces Directora del Registro de la Propiedad Inmueble, en la que se resolvió no hacer lugar a la inscripción definitiva de la escritura en cuestión.

Frente a esto, el notario promueve demanda contencioso administrativa contra la provincia de Buenos Aires, a través de la cual solicita la anulación de las resoluciones anteriormente mencionadas.

Los jueces intervinientes rechazan la demanda interpuesta por el notario aludiendo que dichos dictámenes resultan legítimos “pues han sido dictados con apego a los principios y normativa registral que resulta de aplicación al caso”.

Explican además, que el escribano “no actúa como simple gestor” sino que asume una “obligación de resultado que consiste en otorgar un instrumento válido en cuanto a las formalidades legales con su inscripción registral correspondiente”. En este sentido, los magistrados hacen real hincapié en que el notario ha incumplido en su responsabilidad de solicitar al Registro, cuantas veces fuese necesario, las prórrogas de inscripciones provisionales que estimase conveniente a los fines de mantener la prioridad. En razón de esto es que consideran que el peticionante, no “actuó diligentemente, al no solicitar en tiempo oportuno una nueva prórroga de que le fuera otorgada con fecha 26/04/1995, en tanto se presentó meses después cuando ya habían cobrado vigencia otros embargos anotados en forma condicional”.

Comprendiendo los principios de rogación y prioridad fundantes de todo el sistema registral, los jueces resaltan el impulso “insuficiente y extemporáneo” ejercido por el escribano, quien a su entender, debió “haber tomado los recaudos imprescindibles, solicitando la inscripción definitiva en tiempo oportuno”.

Asimismo, destacan que la inactividad y el incumplimiento de los procedimientos por parte del notario se advierten claramente. A entender de los jueces, ello provoca la pérdida de prioridad de la documentación por él mismo autorizada, lo que determina que la misma no se inscribiera y, de esa forma, tomaran relevancia los embargos.

Los magistrados sostienen que la demanda interpuesta no puede prosperar, y subrayan que la actuación del organismo nunca es de oficio, sino a petición de parte.

Comentario al Fallo: Interpretación y alcances a través de la jurisprudencia de los principios de rogación y prioridad.

Luego de hacer una lectura del presente laudo, de realizar un resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos, acompañados de una línea de tiempo, podemos concluir que, por el mismo, se resuelve la situación planteada por un notario, respecto de la toma de razón de un documento ingresado al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Teniendo en cuenta que el juez en su relato hace mención a los principios de rogación y prioridad, nos resulta trascendental destacar la importancia de ellos, por resultar básicos y fundamentales, ya que sobre ellos reposa nuestro sistema registral.

Al referirse a los principios registrales, distintos autores los definen como los lineamientos o las directrices orientadoras que surgen de la normativa y que regulan y hacen a la registración y publicidad de los derechos reales. Se trata además, de normas jurídicas, cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, de manera que una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación jurídica.

Estos preceptos son de suma utilidad para interpretar las bases del sistema, analizar las normas, cotejarlos con los existentes en la legislación comparada y, dentro de la misma reglamentación nacional, incluirlos o no, como líneas rectoras aplicables a los diversos registros existentes. Además, resultan directrices, para concretar la calificación de los documentos, y fundamento, para la resolución de impugnaciones.

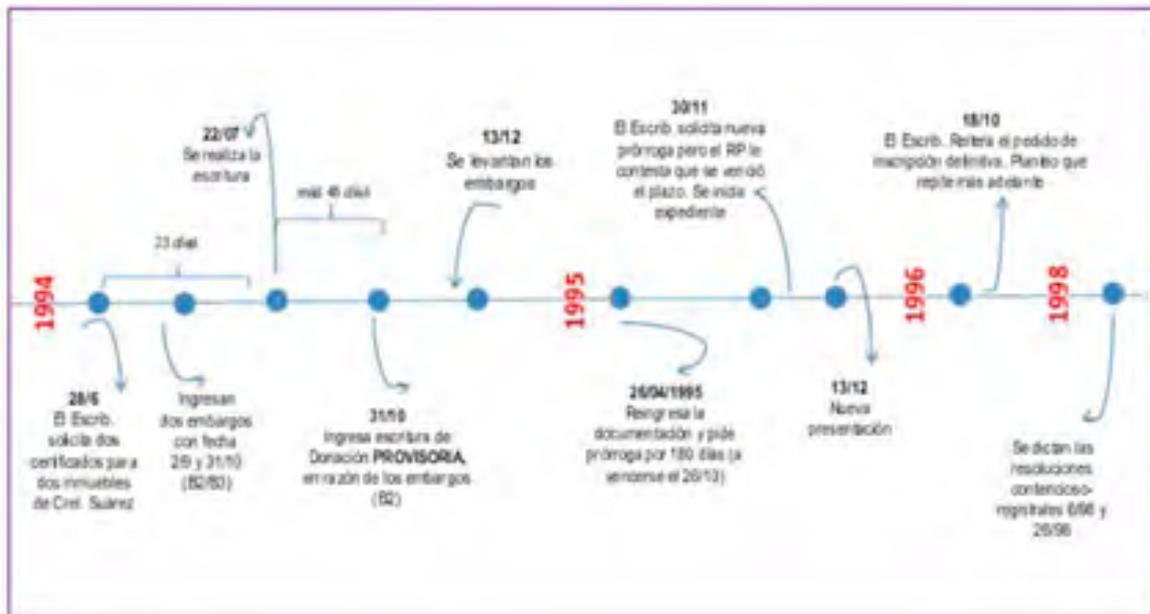
En este fallo se hace una correcta interpretación del principio de rogación, al decir del magistrado, “en virtud de este registro, por principio, nunca actúa de oficio, sino en virtud de un impulso del exterior (conforme López de Zavalia, “curso introductorio al derecho registral, pág. 403). A consecuencia de éste, la obligación de impulsar el trámite hasta su culminación se encuentra a cargo del escribano autorizante”.

Recordemos que el principio de rogación se encuentra plasmado en el art. 6 de la Ley Nacional 17.801 que reza: “la situación registral sólo variará a petición de a) el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por la ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención”.

De tal modo, en virtud de este principio de rogación el interesado no puede desentenderse en ningún momento del procedimiento de registración del documento, pesando en su cabeza el impulso de la registración.

A su vez, el presente fallo también se sustenta en el principio de prioridad directa o pura (art. 19 y 40 Ley 17.801) e indirecta o reservada (art. 22 al 25 Ley 17.801).

Y es que, si bien el notario cumple con la prioridad indirecta para escriturar, no lo hace así, al momento de dar entrada al documento en el Registro, dejando



lugar a que cobren vigencia los gravámenes mencionados en párrafos anteriores; y nuevamente perdiendo la prioridad, al no ingresar una prórroga en tiempo y forma.

Hay que destacar que este principio es uno de los pilares de nuestra registración, y de todo sistema registral inmobiliario, ya que el documento que ingresa primero tiene prioridad sobre los demás (prioridad directa). Y en el ámbito del sistema registral inmobiliario argentino, es una innovación en materia doctrinaria, gracias a los autores de la Ley 17.801, Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo, la creación de la Prioridad Indirecta a partir de la certificación solicitada por el notario que produce la denominada 'reserva de prioridad' para el acto dispositivo que se indique en la solicitud, siempre que se utilice dentro del plazo del mismo.

El adecuado respeto a este principio garantiza una ordenada publicidad y seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

Conclusión

En este caso, la aplicación de los principios registrales nos ha permitido interpretar el Derecho Registral Inmobiliario acercándolo a un caso práctico, a fin de resolver una divergencia entre el profesional (en este caso, el escribano) y el Registro. En palabras de Raúl R. García Coni: "La actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. De tal manera el registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por el sólo hecho de haberse enterado de modo oficioso de que la situación registral debe variar".

Es dable entonces concluir que, sin descartar el error involuntario en el que incurrió el registrador al no leer de manera correcta las matrículas en cuestión, entendemos que recae en el escribano autorizante, la responsabilidad y obligación de impulsar el trámite hasta su culminación.

Entrevista





Entrevista a
María Cecilia Giangreco

“Me siento orgullosa de ser empleada pública”

Los estudiantes de tercer año de la segunda cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria entrevistaron, en forma colectiva, a Cecilia Giangreco, Subdirectora de Servicios Registrales del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA). La trayectoria personal de Cecilia se imbrica con la historia misma de esta institución desde hace más de 40 años. En el marco de la cuarentena dictada por el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio, esta entrevista fue realizada a través de la plataforma de videoconferencia Zoom.

¿Cómo fueron esos primeros años en el RPBA?

Primero quiero agradecerles esta invitación que me ha llenado de satisfacción, me ha puesto muy contenta. Ingresé en enero de 1979, a los 17 años cuando empezaba mi carrera universitaria en Ciencias Económicas. Desde entonces trabajo en la misma Dirección. En ese momento la estructura del Registro era muy distinta a la actual, se dividía por tareas. Después, en el año 81, comenzó a darse forma a la nueva estructura que implica la organización por partidos, y con ello se da la creación de las áreas. Si la memoria no me falla, en ese momento se habían creado cinco departamentos de Registración y Publicidad Inmobiliaria y a mi me tocó comenzar en el Área IV. Luego, en el año 1994, pasé al Área VII como Jefa de inscripciones y después, en el año '99 volví al Área IV como Jefa de departamento. En el 2008 pasé al Área VI, también como jefa de departamento y, desde el año 2011, estoy a cargo de la Subdirección del Área de Servicios Registrales. Ese fue mi periplo, muy resumido, por el RPBA.

¿Qué diferencias encontrás con el Registro de aquellos días?

En estos últimos años se ha llevado a cabo una capacitación mucho más intensa del personal, un ejemplo claro es esta carrera que siempre valoré, que creo que tiene que continuar y que, en algún momento, tiene que ser obligatoria para el personal que presta servicios en la Dirección de Servicios Registrales. En cuanto a lo que es la parte técnica también nos hemos ido modernizando. Pienso que los tiempos que vienen, creo que muchos de los estudiantes de la Tecnicatura van a ser partícipes porque estoy convencida de que se viene una modernización del Registro que va a estar ligada a la digitalización.

“En estos últimos años se ha llevado a cabo una capacitación mucho más intensa del personal, un ejemplo claro es esta carrera que siempre valoré y que creo que tiene que continuar y ser obligatoria para el personal que presta servicios en la Dirección de Servicios Registrales”.

Pero bueno, en todo este tiempo hemos dado pequeños pasos. De la máquina Olivetti se cambió a la PC; antes teníamos un fechador grande para poner los números de matrículas, y bueno, ahora con el ingreso web cada escribano puede pedir desde su computadora y la publicidad llega a cada escritorio. Eso era imposible de pensar hace 30 años.

¿Cómo fue la transición de ser jefa de departamento a subdirectora de servicios registrales?

Mi tarea es brindar apoyo a los jefes de departamento tanto sobre consultas técnicas como en lo que refiere a la administración de su personal. Con ellos abordamos, en forma conjunta, la resolución de diferentes tipos de situaciones y conflictos: tanto conflictos humanos como cuestiones normativas.

El Departamento Jurídico es el encargado de dictar las normas en anuencia con el Director Provincial. Sin embargo, es habitual que, antes de la firma de la norma, el proyecto pasa por Servicios Registrales para ver si técnicamente es aplicable en todos sus términos y si hay algo que tiene que modificarse. La mayor responsabilidad que tenemos, sin lugar a dudas, es brindar un buen servicio al ciudadano.

¿Qué opina de las tecnologías aplicadas en el ámbito registral? ¿Cuál es el rol que tienen?

Creo que tenemos que ir hacia lo tecnológico y si bien es un camino largo, hay que caminarlo y el área de servicios registrales, junto con el departamento de sistemas y el departamento jurídico son tres patas importantísimas para llevar adelante e implementar los avances. En este sentido creo que se tiene que brindar más seguridad al registrador, la tecnología tiene que ayudarlos a cometer menos errores, ayudarlos a equivocarse menos, hay que ir por ese lado. El avance tecnológico tiene dos aristas: por un lado, mejora el servicio, que nosotros (RPBA) brindamos al ciudadano. Nuestro registro es el más grande de sudamérica y es muy importante que el usuario, desde su lugar, pueda conectarse con nosotros .

Y por el otro lado, sobre todo internamente, tiene que brindar seguridad jurídica, la seguridad jurídica tiene que estar presente en cualquier desarrollo tecnológico que uno comience.

Y por último tiene que ser una herramienta que le traiga seguridad a los trabajadores, que minimice los errores y las inexactitudes. Para mí, esos son los principales objetivos que tiene que tener un desarrollo tecnológico. Y por supuesto, es importante que la tecnología se utilice para unificar procesos entre los 15 departamentos de la provincia.

¿El sistema del Registro está preparado para que todo sea digital?

Yo veo mucha capacidad, veo muy buen recurso humano en el RPBA. Lo veo en las tres patas del desarrollo tecnológico: jurídica, registral y de sistemas. La clave de esto va a ser que hagan un grupo interdisciplinario donde se trabaje de forma conjunta, donde haya diálogo. Hay que estar preparados para el avance de la tecnología.

¿Qué le pareció la digitalización de las matrículas?

Respecto a lo que se hizo en el Área II me pareció que lo mejor tuvo que ver con la administración del fichero(1), donde las matrículas se convirtieron en imágenes y permitió administrar el fichero de una manera más eficiente que la que hoy se puede hacer con el papel. Sin embargo, me parece que se quedó un poco rengu en la segunda parte, que era ensamblar esas imágenes con lo que era la registración. Ahí faltó un poco más de desarrollo y, aunque todos estuvieron de acuerdo en ese diagnóstico, no se pudo avanzar.

“Mi tarea es brindar apoyo a los jefes de departamento tanto sobre consultas técnicas como en lo que refiere a la administración de su personal”.

¿Se debería continuar con todas las áreas ?

Lo que hoy está desarrollado, no. Cuando pienso en el desafío, creo que va a ser muy grande porque estamos hablando de un Registro que tiene alrededor de 8 millones de inmuebles. Por esto mismo creo que hay que sentar las bases; primero se va a tener que pensar en un proyecto general e ir paso a paso, pero que tenga buenas bases y a partir de ahí, seguir construyendo, porque se va a tardar un tiempo considerable. En este sentido, y para no retrasar todo el servicio que se presta, lo mejor que se puede hacer es armar un área piloto que pueda dedicarse a las nuevas tecnologías para ir haciendo las pruebas necesarias. Yo creo que el Registro tiene que ir hacia la digitalización y todo lo que eso conlleva. Esta pandemia también mostró la necesidad del teletrabajo.

“El avance tecnológico mejora el servicio, que brindamos al ciudadano. Nuestro registro es el más grande de sudamérica y es muy importante que el usuario pueda conectarse con nosotros”.

El teletrabajo va de la mano de la modernización y la digitalización, porque con el soporte papel se hace mucho más limitado y complicado el trabajo a distancia.

¿Cuál es el rol de las mujeres en el Registro de la Propiedad en la actualidad? ¿Considera que hay igualdad de oportunidades?

En lo personal nunca viví una situación de discriminación por ser mujer adentro del RPBA. Ni liderando grupos ni siendo parte, nunca he sentido esa supremacía de los varones que da el patriarcado. En lo personal no he sentido la presión del patriarcado y tampoco he tenido que resolver, al menos en mi área, problemas asociados a ese tema. Pero esto no quiere decir que no exista o no hayan existido estos problemas. En mi experiencia personal no me tocó nunca vivir una situación así.

Por otra parte, creo que las oportunidades, tanto del hombre como de las mujeres en el RPBA han sido bastante equitativas. En lo que respecta a las jefaturas de departamento en la Dirección de Servicios Registrales me parece que hay más mujeres que lideran las áreas.

“El Registro tiene que ir hacia la digitalización y todo lo que eso conlleva. Esta pandemia también mostró la necesidad del teletrabajo y el teletrabajo va de la mano de la modernización y la digitalización, porque con cartón se hace mucho más limitado y complicado el teletrabajo”.

¿Cómo fueron las distintas etapas que atravesó en el Registro y las personas con las que se relacionó?

Si miro para atrás, estoy muy satisfecha. Creo que las relaciones humanas también parten de uno. Me han tocado buenos grupos y con algunos hemos construido una amistad y estoy muy satisfe-

cha. La idea de llevarse bien y de tener un clima laboral más armonioso hace que una pueda concurrir al trabajo más contenta. El clima armonioso lo hacemos entre todos. El trabajo en un organismo como el RPBA hay que valorarlo ya que permite un desarrollo personal y una seguridad que no todo empleo público tiene.

Después en lo que respecta al grupo humano y al compañerismo lo sigo sintiendo igual, sigo sintiendo que el RPBA sigue teniendo vínculos fuertes, sigo creyendo mucho en la gente, en los que vienen. Veo mucho compromiso en los jóvenes, y creo que ellos van a ser mejores, confío muchísimo en el recambio. Veo mucha gente joven, con muchas ganas y mucha responsabilidad. Cuando recorro los diferentes departamentos, me llevo algo muy lindo, estoy muy satisfecha con la calidad humana de la gente.

¿Cuál fue la tarea en la que se sintió más cómoda en el registro?

Creo que esta última etapa en la subdirección fue una buena etapa laboral para mí, fue un desafío impensado, y me movilizó un montón y la verdad que me siento cómoda ejerciendo la función de subdirectora. Siempre me sentí empleada pública, independientemente del cargo que esté ocupando y así he tomado todos mis distintos roles dentro del organismo, de todos lo que me ha tocado estar.

Esta última etapa me sentí muy apoyada, muy respaldada por los directores y por los jefes de departamento. Fue una gestión que la transité de una manera muy tranquila. Eso no quiere decir que los días hayan sido tranquilos, hemos tenidos días complicados, he tomado decisiones equivocadas muchas veces y, en alguna he podido sanear mis errores, en otras no. Tuve 400 personas a cargo y es bastante, pero me sentí muy cómoda en estos últimos 9 años.

“Creo que la capacitación y la tecnicatura jerarquizan a los y las empleadas públicas. Y esa jerarquización del empleo tiene un efecto muy importante para mí, que es brindar un servicio eficiente al ciudadano”.

“Me voy muy satisfecha del registro, muy agradecida, he conocido a grandes personas, creo mucho en lo que veo cuando recorro las áreas, creo mucho en la juventud y en el recambio de las organizaciones. Así que me voy bien, estoy feliz”.

¿Qué opinás sobre la capacitación de los trabajadores del RPBA?

Creo que la capacitación y la tecnicatura jerarquizan a los y las empleadas públicas. Y esa jerarquización del empleo tiene un efecto muy importante para mí, que es brindar un servicio eficiente al ciudadano. Creo mucho en el empleo público, nosotros podemos contribuir a que el servicio que el Estado le da al ciudadano a través del RPBA tiene que ser eficiente y la capacitación no me cabe duda que contribuye de manera importantísima a ese objetivo.

¿Qué mensaje te gustaría dejarle a todos los registradores?

El de la capacitación, creo mucho en la capacitación y en un Estado presente que brinde un buen servicio público. Dentro de ese servicio público el registrador es un actor principal, creo que eso no debemos perderlo nunca de vista, que atrás de la escritura, del documento y de la publicidad siempre hay un ciudadano esperando el servicio del Estado. Yo me siento muy orgullosa de ser empleada pública en estos 42 años y creo que reforzaría estas dos ideas: que se capaciten y que siempre piensen en el ciudadano que está esperando el documento que ellos están procesando.

¿Qué sentís ahora que estás por emprender un nuevo camino?

La verdad es que estoy muy motivada porque hace un año que ya había decidido jubilarme. Tengo muchos planes, tengo una familia hermosa y tres nietos. También me gustaría viajar. No se si jubilarme me puso nostálgica, ya tenía la decisión tomada; creo que tiene que ver con el contexto de la pandemia que hace mi retiro y el cierre de este ciclo sin esa etapa de transición que yo esperaba.

Pero bueno me voy muy satisfecha del registro, muy agradecida, he conocido a grandes personas, creo mucho en lo que veo cuando recorro las áreas, creo mucho en la juventud y en el recambio de las organizaciones. Así que me voy bien, estoy feliz.

Ponencias de Jornadas y Congresos



XX Congreso Nacional de Derecho Registral

San Fernando del Valle de Catamarca, 13 al 15 de junio de 2019

Durante los días 13 al 15 de junio de 2019 se realizó en la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, Provincia de Catamarca, el Vigésimo Congreso Nacional de Derecho Registral, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

Tema I: Registración de medidas cautelares. (Ver texto)

Tema II: Registración de derechos reales de disfrute (Usufructo, uso, habitación y servidumbre) (Ver texto)

Tema III: Sociedades de la Sección IV de la Ley 19.550 (Ver texto)

LVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

Córdoba, 25 a 27 de septiembre de 2019

Durante los días 25 a 27 de septiembre de 2019 se realizó en la Ciudad de Córdoba, la Quincuagésima Sexta Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

Tema: Medidas cautelares ordenadas en el marco de la ley 27430, modificatoria de la Ley 11683 (Ver texto)

Tema: Documentos de extraña jurisdicción librados en el marco de la Ley 22172. (Ver texto)

Tema: TICs y Registros Inmobiliarios. Modernización y digitalización de servicios registrales. (Ver texto)

41 Jornada Notarial Bonaerense

Tandil, 2 al 5 de octubre de 2019

Durante los días 2 a 5 de octubre de 2019 se realizó en la ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires, la Cuadragésima Primera Jornada Notarial Bonaerense, en el que se desarrollaron los siguientes temas:

Tema 1: Documentos electrónicos y con firma digital aplicada. Prospectiva de la intervención notarial. (Ver texto)

Tema 2: Partición privada de la indivisión hereditaria y postcomunitaria. Validez del título de adjudicación de inmueble y transmisión por compensación o colación. (Ver texto)

Tema 3: Garantías reales, tokenización de inmuebles y la teoría general de los títulos valores y de crédito. (Ver texto)

Tema 4: Incidencia de las nuevas tecnologías en los deberes funcionales del notario y el rol del colegio de escribanos. Reforma de las normas de organización notarial. (Ver texto)



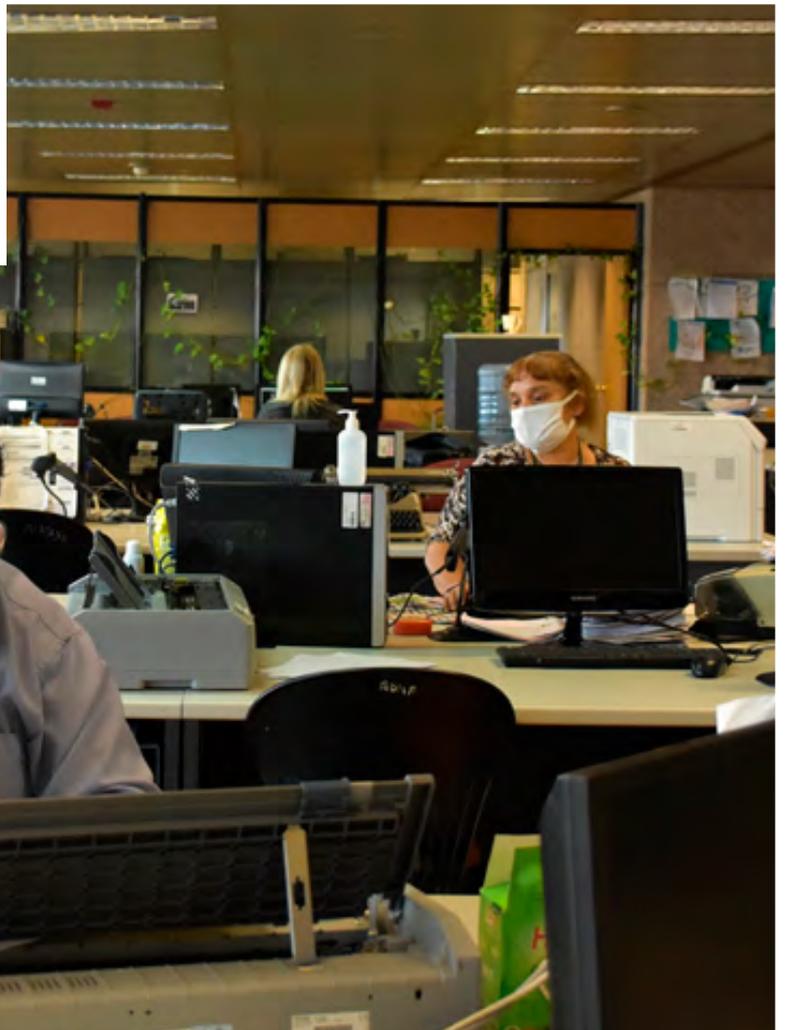
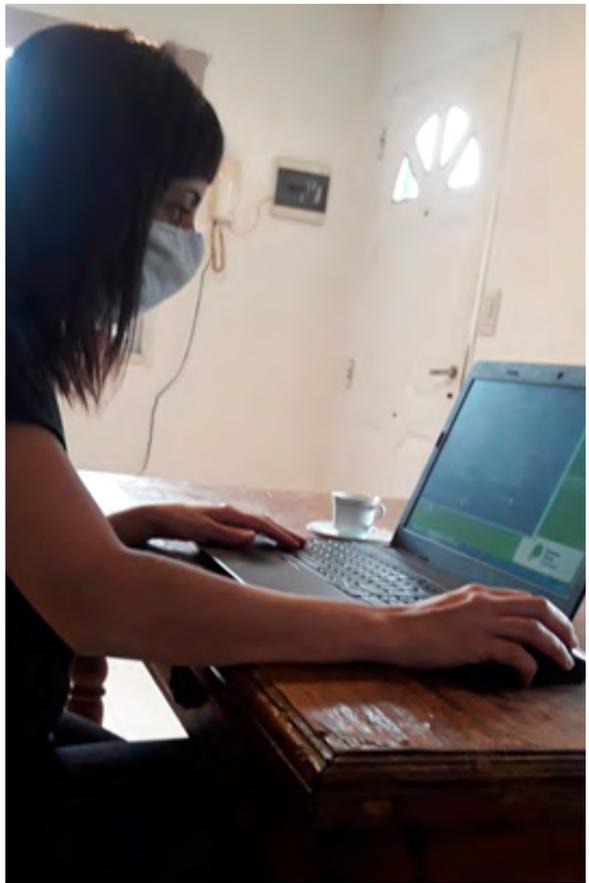
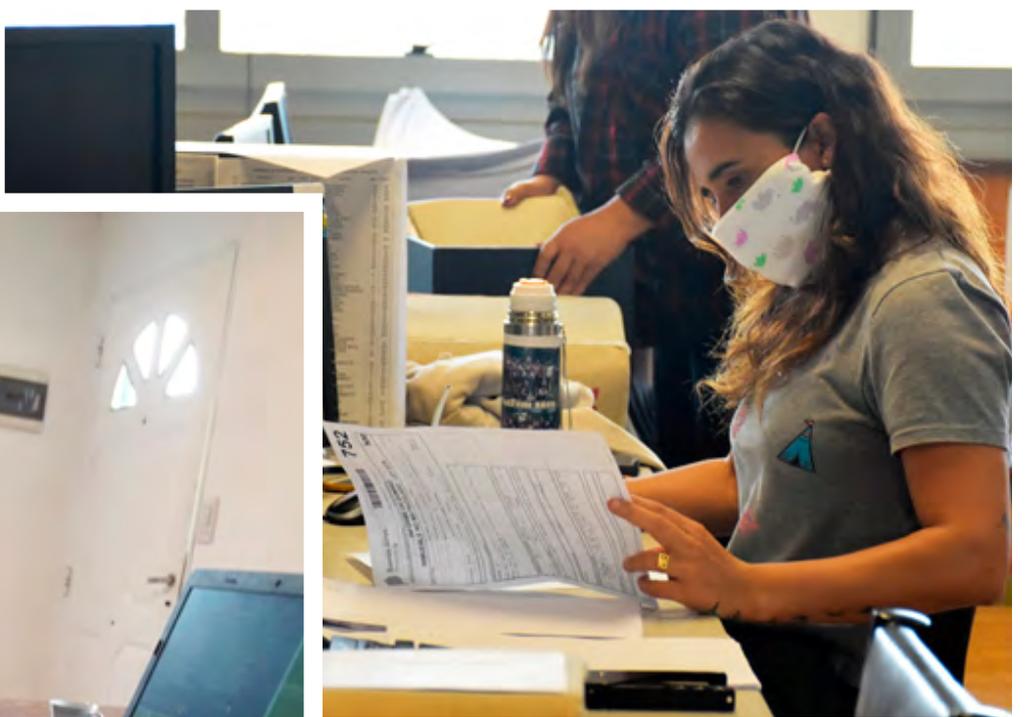
**Nuestra gente:
trabajar en tiempos
de pandemia**

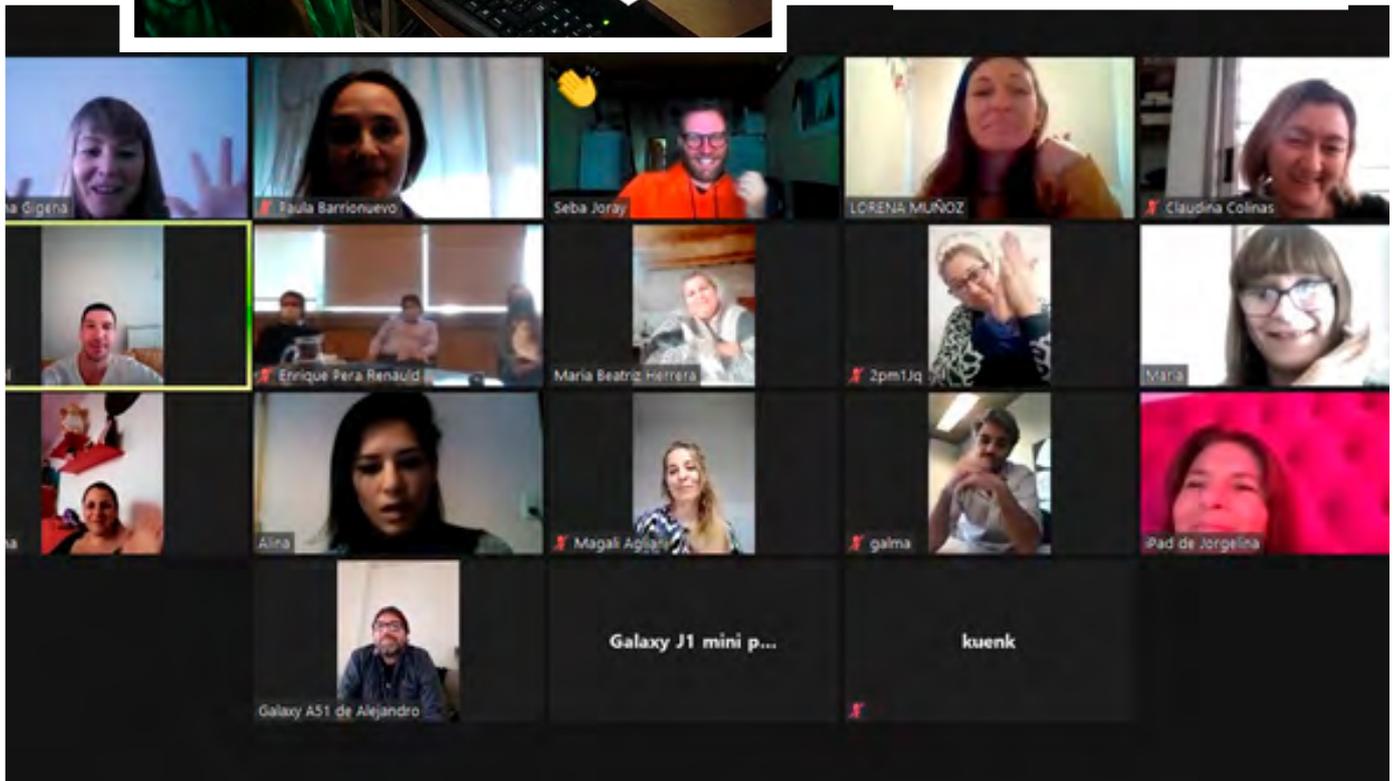
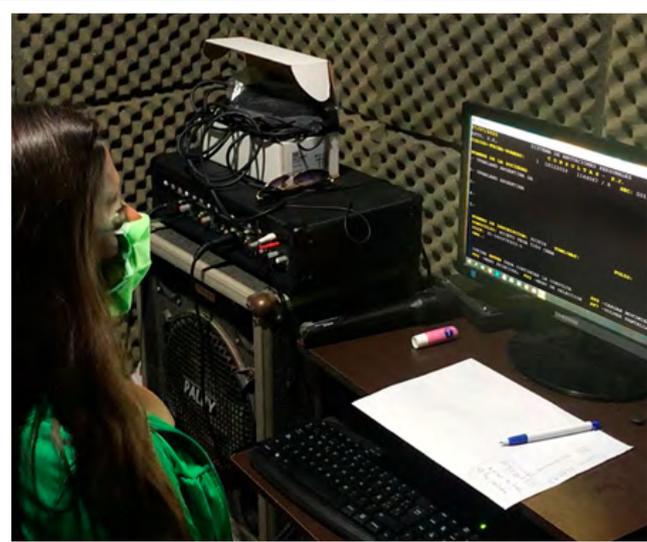
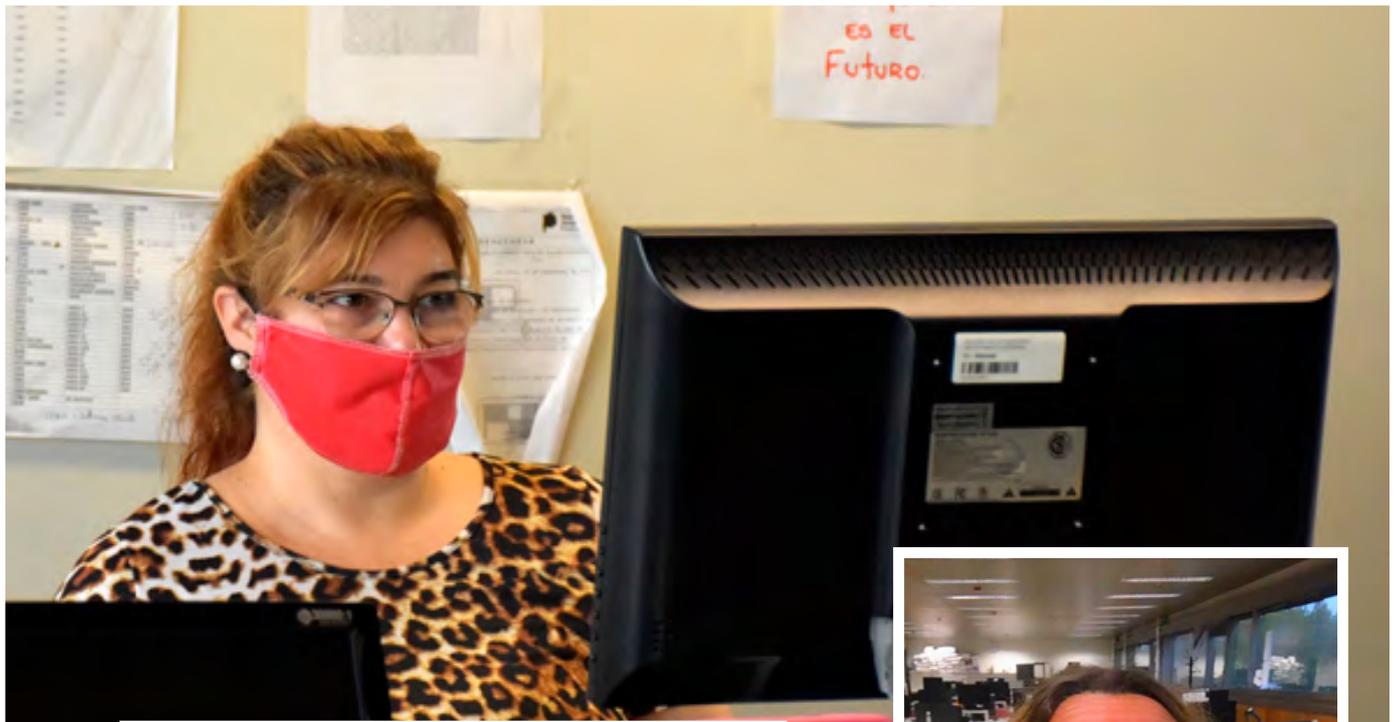


Trabajar en tiempos de pandemia











GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
**BUENOS
AIRES**