

LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Argentina, 14 y 15 de diciembre de 2020

tema 1

SUBROGACIÓN DE LA VIVIENDA AFECTADA

A) SUBROGACIÓN DE LA PROTECCIÓN A UNA VIVIENDA EXISTENTE EN EL PATRIMONIO DEL AFECTANTE

Visto: Los problemas ocasionados en los Registros de la Propiedad Inmueble como consecuencia de la solicitud de subrogación o sustitución de la protección de la vivienda afectada a otra ya existente en el patrimonio del afectante.

Que tal situación no está prevista en el art. 28 del C.C. y C.

Que existen a la fecha pronunciamientos judiciales que entienden que se puede subrogar o sustituir la protección de la vivienda afectada a otra adquirida con anterioridad, al momento de la subrogación, por lo tanto ya existente en el patrimonio del afectante. Interpretando de manera amplia la norma del art. 248 del C.C. y C.

Que otros fallos judiciales, consideran que la subrogación de la afectación debe realizarse sólo a un inmueble adquirido en sustitución del que se desafecta, interpretando de manera estricta el art. 248 del C.C. y C.

Que los Registros de la Propiedad Inmueble se enrojan en la aplicación de los alcances de la norma del art. 248 del C.C. y C. uno y otro sentido.

Que por una aplicación extensiva del art. 248 del C.C. y C. trasladando la protección a un inmueble existente antes de la subrogación se pronunciaron los Registros de Rosario, La Pampa, Chubut y Chaco. Que por una aplicación restrictiva del art. 248 del

C.C. y C. a un inmueble adquirido al que se debe trasladar la protección por subrogación se pronunciaron los Registros de Jujuy, Neuquén, Tucumán, Río Negro, y Santa Fe.

Que se abstuvieron de opinar los Registros de Misiones, Corrientes, Formosa, Córdoba, Provincia de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, San Juan, Salta, Catamarca, Santiago del Estero y Mendoza.

B) RESERVA DEL DERECHO A SUBROGAR

Que con relación a la subrogación de la afectación prevista en el art. 148 del C.C. y C., en el instrumento de transferencia de la vivienda afectada se deberá realizar la reserva de subrogar.

Que tal reserva será anotada en la matrícula cuando la misma sea rogada.

Por ello,

LA LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RECOMIENDA

1- Aplicar en forma estricta el art. 248 del C.C. y C.

2- Ratificar lo expresado en el punto 2 del Tema I de la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Plata 2015), en cuanto a la necesidad de la constancia de la subrogación en la escritura de transferencia del inmueble afectado y la necesidad de rogación para que la misma obtenga publicidad registral.

Comisión redactora, Santa Fe, Mendoza y Chaco.

tema 2

1. DOCUMENTO AUTÉNTICO: FIRMA DIGITAL. CAPACIDAD TECNOLÓGICA DE CADA REGISTRO PARA RECIBIRLO.

2. OFICIOS LEY N° 22.172: TRATAMIENTO REGISTRAL Y VISTO:

Los oficios judiciales librados por Juzgados locales o de extraña jurisdicción que disponen inscripciones o anotaciones desconociendo el marco legal vigente en cuanto a los recaudos que los mismos deben contener e incumpliendo los artículos 288 y 290 inc. b) del CCyC y artículos 3 y 7 de la Ley Convenio 22.172. Que a su vez pretenden ingresar vía web sorteando la Mesa de Entradas en aquellos registros que aún no han habilitado la Mesa de Entradas digital;

Y CONSIDERANDO:

Que la prioridad registral constituye uno de los principios de mayor trascendencia dentro del sistema registral argentino, el cual permite la determinación de preferencias y rangos registrales, admitiendo que las registraciones subsistan o se excluyan, por ser oponibles o incompatibles;

En el sistema registral argentino, la prioridad está establecida por la fecha y número de presentación que se le asigna al documento al ingresar al Registro, asentado en el "Sistema de Ordenamiento de Entrada Diaria", adoptado por el artículo 19 de la ley N° 17.801/68, denominado principio de prioridad directa, al cual deben someterse todos y cada uno de los documentos que pretenden emplazamiento registral, sin perjuicio de las excepciones legales o convencionales que la misma ley prevé;

Que los documentos que ingresan al Registro deben cumplir con las previsiones del artículo 3° de la citada ley el que revela un requisito trascendente: "la autenticidad del documento". Esta exigencia legal es de carácter público y no admite atenuantes ni excepciones, siendo la firma, en los documentos que pretenden emplazamiento registral, un requisito esencial de la autenticidad.

Asimismo, el principio de la autenticidad se encuentra íntimamente relacionado con el control de legalidad a que está sujeto el documento al ingresar al

Registro y ser pasible de la calificación por parte del funcionario competente (art. 8 Ley 17.801).

Que los avances tecnológicos han producido el advenimiento de un nuevo tipo de documento: el electrónico; en ese sentido, el artículo 288 del CCCN otorga al documento electrónico firmado digitalmente el mismo valor que la firma ológrafa en el documento papel; es decir, que también reviste el carácter de auténtico.

Ahora bien, la firma que refiere la citada norma, es la digital regulada en la Ley N° 25.506, que no se corresponde con la firma electrónica, ni con el código de barra, ni la firma ológrafa escaneada; dado que la firma digital puede cotejarse al abrir el documento digital en distintos programas de visualización de PDF, donde el mismo sistema indica la existencia de la firma digital, los datos del certificado, y la constancia que el documento no ha sido alterado.

Como se podrá apreciar, nadie otorga el carácter o declara la existencia de la firma digital, ni se cumple con la inscripción en el texto que indique que contiene firma digital; solo se cumple con el requisito legal de autenticidad en los oficios en ambos formatos: en papel con la firma ológrafa, y el digital con firma digital.

Que en relación a los oficios librados en virtud de la Ley N° 22.172, el registrador tiene a su merced todos y cada uno de los principios que hemos expresado, que no solo constituyen derechos otorgados por el ordenamiento legal, sino obligaciones que no puede dejar de cumplir, y que además comprenden todas y cada una de las normas insertas dentro del sistema normativo argentino, y en el caso que nos ocupa, en especial la letra clara y terminante del artículo 288 del CCCN. A esto último, debe necesariamente adicionarse la capacidad tecnológica del Registro receptor del documento, que si no tiene la mesa de entradas digital para una correcta recepción, los Tribunales ofiциantes deberán cumplir ineludiblemente con lo normado por los artículos 3 y 7 de la ley 22.172, que disponen la autenticación mediante el denominado sello de agua o seco, caso contrario el Organismo registral, no podrá cumplir acabadamente con su función, cual es, brindar seguridad jurídica a los terceros interesados.

Por todo lo expresado,

LA LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARA:

1. DOCUMENTO AUTÉNTICO: FIRMA DIGITAL. CAPACIDAD TECNOLÓGICA DE CADA REGISTROS PARA RECIBIRLO:

1.a.- Los oficios judiciales librados en soporte digital no se encuentran eximidos de cumplir los recaudos que exigen las normas legales vigentes, en requisitos esenciales como la firma del funcionario y deben respetar los procedimientos habilitados para el ingreso de los mismos sin alterar el principio de prioridad registral.

1.b.- Deberá ser documento auténtico con firma, ológrafa o digital (art. 288 del C.C.C.N.), según corresponda.

1.c.- El objeto de calificación y registración es el documento; no resultando válida la remisión a expedientes, protocolos, documentos, etc., que no se encuentren ingresados en el Registro.

1.d.- Los Registros pueden recibir oficios digitales siempre que cuenten con mesa de entradas digital habilitada que otorgue número de ingreso, conforme al artículo 40 de la ley N° 17.801; caso contrario es de cumplimiento imposible.

2. LEY N° 22.172:

2.a.- Los oficios de extraña jurisdicción que ingresan al Registro Inmobiliario en formato papel deben cumplir con los requisitos dispuestos en los artículos 3 y 7 del Convenio aprobado por Ley N° 22.172.

2.b.- Los oficios judiciales de otra jurisdicción territorial librados en soporte digital solo serán recibidos por los Registros si se encuentran firmados digitalmente en las condiciones regladas por la Ley 25.506, y siempre que el Registro receptor cuente con Mesa de Entradas o ventanilla virtual que asegure el respeto del principio de prioridad respetando el ordenamiento diario que prevé el artículo 40 de la Ley 17.801.

2.c.- Es menester propiciar la reforma a la Ley 22.172 instando la inclusión de los documentos en soporte digital para la comunicación e inscripción de resoluciones o sentencias dictadas por tribunales de distinta jurisdicción, de manera tal que se cumplan los principios de legalidad y prioridad imprescindibles para velar por la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Comisión redactora: Córdoba: Francisco Zanichelli, Rosario: Miguel Luverá; Salta: Soraya Dipp; Tucumán: Gabriela Rolandi