

XXI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

26 al 28 de agosto de 2021

tema 1

- IMPLICANCIAS DE LA PANDEMIA EN LA FUNCIÓN REGISTRAL

- NECESIDAD DE MODERNIZAR E INFORMATIZAR LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.

- PROPUESTA DE NUEVAS SOLUCIONES PARA PALIAR LOS EFECTOS DEL AISLAMIENTO Y DISTANCIAMIENTO (SERVICIO ESENCIAL, DIGITALIZACIÓN, PLAZOS, SUSPENSIÓN, - REANUDACIÓN, VICISITUDES REGISTRAL, MEDIDAS CAUTELARES, PUBLICIDAD REGISTRAL HIPOTECARIA).

I. HIPOTECAS Y MEDIDAS CAUTELARES: PLAZOS DE INSCRIPCIÓN.

CONCLUSIÓN

A fin de considerar suspendidos y/o prorrogados los plazos de inscripción de hipotecas y medidas cautelares contempladas en los DNU 319/2020 y 767/2020 resulta necesario que la resolución que ordena la suspensión de la ejecución hipotecaria sea inscrita y/o anotada en el registro inmobiliario respectivo, a rogación del juez de la ejecución. En dichos casos el registro practicará el asiento correspondiente en el rubro gravámenes de la matrícula o folio real, relacionándolo con el correspondiente a la hipoteca y/o medida cautelar cuya suspensión de ejecución se hubiera resuelto judicialmente.

UNANIMIDAD

RECOMENDACIÓN

Se recomienda que la conclusión aprobada en este Congreso en forma unánime sea receptada por los registros a fin de unificar criterios en aras de garantizar la seguridad jurídica.

UNANIMIDAD

II. ASPECTOS GENERALES DEL SERVICIO REGISTRAL CONCLUSIONES

1) Es necesario armonizar las innovaciones tecnológicas con lo existente, evitando daños.

La experiencia con documentos papel y firma ológrafa es de siglos.

Los instrumentos creados por medios electrónicos se caracterizan por su inmaterialidad, siendo invisible su "matricidad". Además exigen técnicas de guardado, de recupero, de verificación al enviar y recibirse, de inalterabilidad del mensaje en tránsito, de seguridad de las bases de datos y de identificación del autor.

Estas características impactan en el ejercicio de las funciones notariales, registrales y judiciales. Tenemos mucho que aprender todavía de lo informático. Su incorporación debe ser gradual, con asesoramiento de equipos interdisciplinarios.

2) El impacto de la pandemia ha sido muy diferente en las distintas demarcaciones territoriales, según la normativa provincial con que se la afrontó y el grado de avance tecnológico en la organización y trámites registrales. Pese al esfuerzo de todos, la respuesta fue muy distinta en cuanto a su funcionamiento generando incertidumbre para los operadores jurídicos.

3) Las restricciones impuestas a causa de la pandemia por el COVID-19 han acelerado el ritmo de la modernización de los registros inmobiliarios. Las herramientas tecnológicas constituyen un elemento imprescindible y eficaz para dar respuesta a ese desafío.

4) La interpretación normativa y la prestación del servicio registral en el marco de la pandemia deben armonizarse cuidadosamente con los principios registrales, sin apartarse de estos últimos.

5) El servicio registral debe ser considerado un servicio público e esencial.

UNANIMIDAD

LEY 22.172

CONCLUSIONES

1. Sin perjuicio de su literalidad, la ley nacional 22.172, debe ser sistemáticamente interpretada con el artículo 288 del CCyCN, la ley nacional 25.506 y sus normas reglamentarias.

2. De la experiencia recogida en época de pandemia se concluye que debe garantizarse en todo momento la autenticidad del documento judicial en su circulación, de acuerdo a las realidades locales.

UNANIMIDAD

RECOMENDACIÓN

Se recomienda una reforma de la ley 22.172 que la adecúe al CCyCN.

UNANIMIDAD

TESTIMONIOS DIGITALES

CONCLUSIÓN

Conforme el artículo 308 del CCyCN se admite la expedición del testimonio digital, al igual que en los folios soporte papel, delegando en la reglamentación local su forma y modo de expedición. Una interpretación integrativa de los artículos 2, 288, 289, 296, 301 y 308 del CCyCN admite el documento digital como soporte documental de los testimonios de las escrituras matrices.

UNANIMIDAD

tema 2

ASPECTOS REGISTRALES DE LOS REGÍMENES PATRIMONIALES MATRIMONIALES

A fin de considerar suspendidos y/o prorrogados los plazos de inscripción de hipotecas y medidas cautelares contempladas en los DNU 319/2020 y

767/2020 resulta necesario que la resolución que ordena la suspensión de la ejecución hipotecaria sea inscrita y/o anotada en el registro inmobiliario respectivo, a rogación del juez de la ejecución.

En dichos casos el registro practicará el asiento correspondiente en el rubro gravámenes de la matrícula o folio real, relacionándolo con el correspondiente a la hipoteca y/o medida cautelar cuya suspensión de ejecución se hubiera resuelto judicialmente

CONCLUSIONES

Luego de la exposición de los trabajos presentados, se realizó sucesivamente el debate de los temas, arribando a las siguientes **CONCLUSIONES POR UNANIMIDAD:**

SUBROGACIÓN REAL EN LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

1. El art 248 del CCyCN consagra el principio de subrogación real de la vivienda, acogiendo una necesidad que se había visto reflejada en algunos registros inmobiliarios del país.

2. Sin perjuicio de la redacción que resulta del mismo, limitativa en principio a la efectivización en caso de adquisición de una nueva vivienda, ello no impediría la posibilidad de hacer aplicable la figura a la sustitución por otro inmueble ya existente en el patrimonio del subrogante, sin importar la demarcación en donde aquel esté ubicado. Esto teniendo en cuenta la normativa constitucional y la recepción de los tratados internacionales que amparan los derechos de propiedad y el acceso a la vivienda.

3. La sustitución no requiere que el inmueble cuya afectación se subroga, deba salir del patrimonio del subrogante.

4. No corresponde efectuar “reserva del derecho”, dado que el mismo se ejerce, debiendo reflejar el documento pertinente los datos que permitan identificar el inmueble cuya subrogación se efectúa.

5. La subrogación puede ejercerse sin límite.

6. El valor del inmueble al que refiere la ley no se vincula con una proporción de aquel ni con una alcuota, parte material del mismo o monto en dinero, sino con un porcentaje mensurable económicamente en su oportunidad.

7. Es conveniente utilizar el término “liberación” o “desvinculación” y no “desafectación” atento a que no se produce esta, en virtud de la continuidad del régimen, independientemente de la cancelación del asiento registral respectivo.

8. Se reiteran las conclusiones del Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Catamarca en el año 2019, en el sentido de que el usufructuario puede manifestar su voluntad de afectación del inmueble sin necesidad de concurrir al acto el nudo propietario. Ello en virtud del claro enunciado del artículo 245 primer párrafo del CCyCN. Asimismo está facultado a acogerse al sistema de subrogación del régimen.

CALIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS BIENES

1. El CCyCN consagra la teoría monista en forma expresa para la calificación de la naturaleza de los bienes.

2. Dado que el primer calificador es el hacedor del documento, la recalificación efectuada por el notario, o el juez, encuadrando el bien en su carácter de propio o ganancial, deberá ser recogida por el registrador, aun cuando el asiento reflejara la naturaleza de bien mixto de acuerdo a la postura que oportunamente adoptara el organismo.

3. Ante la omisión de la manifestación y acreditación del carácter del bien, así como la omisión de la conformidad conyugal previstos en el artículo 466 del CCyCN, el registro podrá observar el documento, inscribir provisionalmente y aceptar la posterior aclaratoria o complementaria que subsane dicha omisión. Sin perjuicio de la exigencia que resulta de la primera parte del artículo 466 del CCyCN, vinculada con la causalidad y el origen, la falta de cumplimiento de dichos requisitos no obstará a la procedencia de la inscripción de escritura complementaria o aclaratoria posterior. Ello así por no corresponder al registro analizar el posible conflicto de intereses que ello conlleve.

4. La intervención judicial prevista en la última parte del artículo 466 del CCyCN, procederá en aquellos supuestos en los que el cónyuge se negare a prestar su conformidad, dado que el artículo es claro al referir que el adquirente puede requerir una declaración judicial en caso de no poder obtenerse o negarla el cónyuge del disponente.

BIENES OBTENIDOS DURANTE EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

1. Es necesario dotar de publicidad registral al carácter personal de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, debiendo causarse en el documento de adquisición la calificación de tales, para dotarlos de una adecuada publicidad.

2. No resulta requisito exigible para la inscripción como propios de los bienes adquiridos por acogimiento al régimen de separación de bienes, o resultantes del acuerdo partitivo por divorcio o muerte, la previa inscripción en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la escritura de sometimiento a dicho régimen o la sentencia respectiva.

PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN POR EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES ANTE SUPUESTOS DE MUERTE, DIVORCIO O MODIFICACIÓN DE RÉGIMEN.

1. Dado que existen diversas corrientes vinculadas con la posibilidad de admitir a más de la partición extrajudicial y la judicial, la formalizada por instrumento privado presentado a homologar o aprobar por el juez, se reitera lo establecido en el Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la Ciudad de Mar del Plata en el año 2017, en el sentido de que el registro deberá aceptar todos los supuestos.

tema 3

- LA DIGITALIZACIÓN DE LAS SOCIEDADES - CONSTITUCIÓN EN LÍNEA. REUNIONES A DISTANCIA. LEGITIMACIONES DIGITALES. - CALIFICACIÓN REGISTRAL. AVANCES.

Se presentaron seis ponencias todas las cuales fueron defendidas por sus autores.

Todas las conclusiones se aprobaron por unanimidad con el voto de las instituciones acreditadas

DIGITALIZACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES DE LAS PERSONAS JURÍDICAS

Se propende a la digitalización de los trámites ante las autoridades de fiscalización y registro, con una mayor intervención notarial para coadyuvar en el trabajo de dichos organismos, garantizando con seguridad jurídica el servicio a la comunidad y respetando las distintas reglamentaciones locales, las diferencias geográficas y las distintas realidades teniendo en cuenta el poder no delegado a la Nación, observando las facultades reglamentarias que derivan de la Constitución Nacional.

SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

- La sociedad por acciones simplificada constituye una herramienta valiosa. Forma parte de la categoría de sociedades por acciones. Como tal, está sujeta a fiscalización. Pero ese poder estatal debe ejercerse atendiendo a sus características y favoreciendo la iniciativa de los particulares.

- Compete al escribano el rol preventivo de calificación del cumplimiento de los requisitos normativos, que colabora con la función de contralor por parte del Estado.

- La utilización del estatuto tipo no constituye un requisito sino una opción. La adopción de un estatuto distinto nunca debe afectar la celeridad del trámite ante el organismo de fiscalización y registración.

REUNIONES A DISTANCIA

- El artículo 158 del CCyCN constituye una herramienta valiosa de regulación para las reuniones a distancia.

- El art. 158 CCyCN es aplicable a todas las personas jurídicas privadas -aún las regidas por leyes especiales- y a cualquiera de sus órganos de composición plural, no solo al de gobierno.

- En caso de que exista el consentimiento previsto en el

artículo 158 CCyCN, el mismo resulta aplicable aun al margen de las restricciones sanitarias.

- Se aconseja modificar el texto del artículo 158 CCyCN en orden a ampliar el espectro de su interpretación y aplicación.

- El texto del artículo 233 de la Ley General de Sociedades no constituye un obstáculo para la celebración de las reuniones a distancia. La presencia puede ser virtual.

- Se aconseja la incorporación al estatuto de la posibilidad de reunión a distancia, con estipulaciones de orden general que posibiliten la adaptación a los cambios tecnológicos.

- El registro audiovisual no constituye un imperativo para las disposiciones estatutarias.

En cualquier caso, su ausencia no afecta la validez de la reunión ni puede constituirse en obstáculo para la conformidad administrativa ni para la registración.

Las autoridades de fiscalización y registro no cuentan con atribuciones para exigir la presentación del registro audiovisual.

- Frente a las reuniones remotas la función notarial agrega al acto el asesoramiento para el cumplimiento de los requisitos legales: control de convocatoria, comunicación de asistencia, celebración y contenido del acta.

- El notario presta servicio a los vulnerables tecnológicos, en esta redefinición del principio de intermediación. Asegura el ejercicio de los derechos de deliberación y votación, en particular, al socio minoritario.

- El escribano al labrar acta notarial otorga, además, matricidad, fe pública y fecha cierta. Garantiza frente al requirente el cumplimiento de las normas de fondo y de forma del acto y brinda seguridad al organismo de fiscalización y registración respecto de la autenticidad de los documentos a ingresar, contribuyendo significativamente a la seguridad jurídica y brindando un servicio a la comunidad.