

ISSN 2796-7239

Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria



REVISTA REGISTRAL

Etapa 4 Número 3

MINISTERIO DE
HACIENDA Y FINANZAS



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

REVISTA REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
INSTITUTO SUPERIOR DE REGISTRACIÓN
Y PUBLICIDAD INMOBILIARIA

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 Equipo del ISRPI

Valentín Irazú González
María Virginia Balbona
Lorena Muñoz
Gonzalo Agustín Álvarez
María Almendra Bossi
Victor Díaz
Alejandro Fiora
Mariana Gigena

Unidad de Coordinación, Contable y de Recursos Humanos

Fabián Clua

Edición y coordinación editorial

Mariano Vázquez y Diego Narciso Ranea

Revisión y corrección

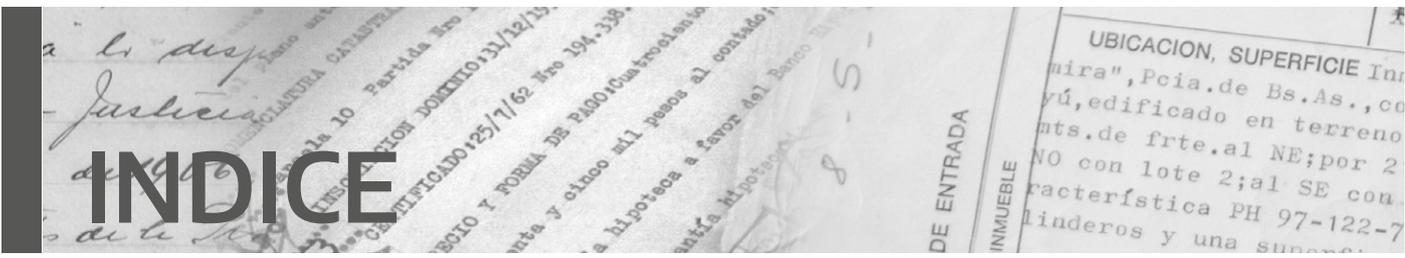
Mariano Vázquez

Diseño y diagramación

Unidad de Comunicación Institucional - Ministerio de Hacienda y Finanzas

Fotografías de la galería

Paula Barrionuevo



INDICE

Editorial

Equipo del Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria

5

Institucional

- Una breve reseña sobre nuestra Biblioteca... RANEA, Diego
- Actividades de la Agenda Cultural. ÁLVAREZ, Gonzalo Agustín
- Sección Investigación Equipo ISRPI
- Sección Extensión. Equipo ISRPI
- La Ley Micaela en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. BARANDIARAN, Raquel
- Hacia un registro 2.0. CEDOLA Carolina, LUCINO Cecilia, SANCHEZ CABASSI Ana Paola y SPINELLI Melina.
- Liderazgo: inicio de la capacitación para mandos medios enmarcada en el Programa de capacitación continua y permanente de los mandos medios para trabajadoras y trabajadores del Registro de la Propiedad. ANTUNEZ Rosana, GIGENA Mariana, OYANARTE Rosana, PRADEIRO Fernando, y VILLARO Lara.

Actualización doctrinaria

- Consideraciones registrales acerca de la Subrogación Real ALBERDI IMAS, Luana
- El camino hacia la comunicación electrónica de medidas cautelares al Registro de la Propiedad Inmueble en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. BARRIONUEVO, Paula Leonor y LAGOS, Jimena
- Informatización del Registro de anotaciones personales en lo referente a medidas cautelares DÍAZ FALOCCO, Héctor Alejandro
- El procedimiento recursivo ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires: Su análisis en función de las normativas de las restantes jurisdicciones del país. Una propuesta de reforma. MUÑOZ, Lorena

Información legislativa

- Publicidad registral. Error en la carga del formulario. Análisis del artículo 48 de la Disposición Técnico Registral 1/2019. Alumnos de la Tercera Cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, en el marco de la Materia Procedimiento de Publicidad Inmobiliaria (Alan Chiapa, Carolina Cédola, Cecilia Scotti, Marianela Nigoul, Jimena Lachalde. Docente: Jimena Lagos)
- Desistimiento de la reserva de prioridad generada por el certificado de dominio LAGOS Jimena y MUÑOZ Lorena

Entrevista

Marcelo Fernández: "Aún no me puedo despedir, el Registro es mi hogar" LACHALDE, Jimena
Adriana Menechela: Su recorrido en el Registro de la Propiedad Inmueble. "Me siento orgullosa porque muchos me dicen que fui su maestra, y eso me llena de felicidad". MENECHELA, Adriana

Ponencias de Jornadas y Congresos

- LVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Argentina, 14 y 15 de diciembre de 2020
- XXI Congreso Nacional de Derecho Registral, 26 al 28 de agosto de 2021
- LVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 y 27 de noviembre de 2021

Galería de Fotos

Los artículos doctrinarios e investigaciones publicadas en esta edición de la Revista Registral son opiniones personales de sus autores, las mismas no reflejan posturas registrales del organismo.

Editorial



EDITORIAL 2021

“La transición de la pandemia y la proyección de una “nueva normalidad”

Durante el año 2021 hemos recorrido un período de transición entre la pandemia que nos ha atravesado mundialmente y la necesidad de empezar a pensar en una nueva normalidad pospandemia.

Ya la incertidumbre inicial del primer tiempo de aislamiento, y desconocimiento de todo lo que implicó una pandemia mundial, dio paso a una especie de habitualidad familiar, laboral y emocional dentro de este nuevo contexto. Y hasta hemos empezado a vislumbrar un nuevo escenario pospandemia, donde necesariamente debemos pensar en una “nueva normalidad”.

El camino transitado de la implementación del teletrabajo, el inevitable impulso de avances tecnológicos y digitalización, las capacitaciones virtuales, entre otras cuestiones que precipitó la pandemia, nos colocan indefectiblemente en la antesala de un nuevo escenario global y local.

En este contexto transicional, queremos poner de relieve que el Registro siempre ha afrontado los nuevos desafíos con compromiso y dedicación de todos los agentes que componen el organismo.

Especialmente, deseamos mencionar dos espacios nuevos que han surgido a lo largo de este año en el marco del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, el Departamento de Extensión y el de Investigación, inaugurando sus respectivos apartados en este tercer número de la Revista Registral etapa 4, para dar difusión de dichas actividades.

Finalmente felicitamos especialmente a la Tercera cohorte egresada de la Tecnicatura Superior (Edición Resolución N°1919/17) quienes han tenido a su cargo la edición de este número de la Revista Registral.

**Equipo del Instituto
Superior en Registración
y Publicidad Inmobiliaria**

Institucional



Una breve reseña sobre nuestra Biblioteca...

Por Diego Ranea

Bibliotecario. Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti Registro de la Propiedad Provincia de Buenos Aires

Historia de la Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti

Con la emisión de la Orden de Servicio 14/1977, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad creó la Colección Bibliográfica de Referencia, dando así comienzo a las actividades bibliotecarias en el Organismo.

En el año 1999 se creó, tomando como base la colección mencionada, la Biblioteca, que en el año 2008 fue designada con el nombre de Edgardo Augusto Scotti.

A partir del año 2009 funciona en la sede del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, calle 43 N° 482 de la ciudad de La Plata.

El Dr. Edgardo Augusto Scotti fue una figura notable para el Derecho Registral argentino y para la Bibliotecología de la Provincia.

Fue coautor de la Ley Nacional Registral 17801, como también del Decreto Ley 11643/63 e impulsor de la Técnica de Folio Real con la sanción del Decreto 2202/62, previamente a toda su experiencia en el derecho registral realizó una importante labor en la Bibliotecología de la Provincia de Buenos Aires como ser Director de la Biblioteca Central de la Provincia de Buenos Aires, impulsor de la carrera de bibliotecario, Director de la Biblioteca de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la U.N.L.P. y Director de la Biblioteca del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, actividades que lo llevaron a enriquecer la organización del Registro de la Propiedad de la Provincia a partir de la citada implementación de la técnica de Folio Real.

Misión

1. Ofrecer un servicio de información bibliográfico especializado en derecho registral inmobiliario que le facilite a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y todas sus direcciones, departamentos y divisiones la toma de decisiones en su quehacer diario.
2. Ofrecer apoyo académico a los docentes y alumnos del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria.

3. Ofrecer un servicio de referencia especializada en derecho registral inmobiliario a los usuarios del Registro de la Propiedad que les facilite la resolución de los trámites que realizan en la Repartición

Funciones

1. Desarrollar las colecciones bibliográficas de monografías (libros, folletos, etc.) y de publicaciones periódicas (revistas, diarios, etc.) por medio de la adquisición y expurgo del material bibliográfico.
2. Catalogar, clasificar e indizar las colecciones de la Biblioteca.
3. Desarrollar los catálogos de la Biblioteca para ofrecer a los usuarios el material bibliográfico contenido en la colección. Estos catálogos están divididos en: catálogo de libros y monografías, hemeroteca, artículos de revistas, congresos y reuniones de derecho registral inmobiliario, jurisprudencia, digesto de disposiciones técnico-registrales.
4. Realizar bibliografías.
5. Ofrecer un servicio de referencia especializado en derecho registral inmobiliario que les permita a los usuarios de la Biblioteca la toma de decisiones y resolución de las distintas problemáticas que se les presenta.
6. Ofrecer un servicio de alerta llamado Novedades Bibliográficas, de periodicidad mensual, cuyo contenido son una selección de artículos de doctrina, jurisprudencia, jurisprudencia anotada, legislación nacional y provincial, contenidos en las distintas publicaciones que adquiere la Biblioteca.
7. Aportar material bibliográfico para las clases que se dictan en los distintos cursos de capacitación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria.
8. Capacitar a los usuarios de la Biblioteca en el uso de repertorios jurídicos, tanto en soporte papel como online, que permitan la búsqueda y recuperación de información en doctrina, legislación y jurisprudencia.

Actividades de la Agenda Cultural

Por Gonzalo Agustín Álvarez

A cargo del Subsector Comunicación

Durante el año 2021, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) comenzaron a desarrollarse una serie de actividades que estaban contenidas en una Agenda Cultural. Fueron el emergente de un diálogo que se daba en el ámbito del Instituto de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) donde a través de charlas virtuales y reuniones atípicas intentábamos hacer pie en medio de la grave situación de crisis sanitaria que sacudía al País y de todas las problemáticas que de ella surgían.

La Agenda era, en ese comienzo, la posibilidad de llevar presencias a un espacio público casi desolado donde se buscaba restablecer o poner nuevamente en escena imágenes, textos, reflexiones acerca de aquellos acontecimientos históricos relevantes de nuestro pasado y nuestro presente que incidían e inciden en nuestra cultura y así buscar nuevas narraciones e interrogaciones entre estos y los ocasionales espectadores.

En un comienzo fueron las imágenes las que comenzaron a poblar aquellos espacios semivacíos. Eran trabajos de compañeros/as del RPBA que habían transitado en pasadas o en más recientes obras, conceptos como "La mujer y las problemáticas de género"; "Dictadura y memoria"; "Malvinas" y luego, con el tiempo, la de artistas ajenos a nuestro ámbito laboral pero que tenían igual necesidad de expresarse, de mostrar sus obras a medida que la pandemia se iba conteniendo.

El 15 de marzo del 2021 se inauguró la muestra "**Día Internacional de la Mujer**" que pretendía recorrer sus luchas, sus reivindicaciones históricas y aquellas que las movilizan en forma multitudinaria en el presente.

El 22 de marzo del mismo año, quedó inaugurada la muestra "**Día de la Memoria por la Verdad y la Justicia**". Una vez más fotografías, pinturas, grabados de compañeros del Registro que abordaban ese momento histórico de significancia inenarrable y tan decisivo para este presente y nuestro futuro como sociedad, como comunidad.

El 14 de junio, día en el que parcialmente terminó la guerra de Malvinas, decimos parcialmente ya que

MALVINAS

2 de abril - 14 de junio 1982

Memoria, Verdad, Justicia y Soberanía.



Haikus de Guerra
MARTÍN RANINQUEO

Xilografías
JULIETA WARMAN

12 DE OCTUBRE AL 12 DE NOVIEMBRE

"Nopeyak Wo, el Dueño de las Sombras"

2da MUESTRA FOTOGRÁFICA DE RUBÉN ROMANO



12 de octubre
Día del Respeto
a la Diversidad Cultural



otras formas de la guerra, sus heridas, sus traumas, la usurpación misma de aquel territorio continúan. Aquel 14 de junio de 2021 quedó inaugurada la muestra **"Malvinas, Memoria, Verdad, Justicia y Soberanía"** con el maravilloso trabajo de Martín Raninqueo y Julieta Warman. Ambos compañeros de nuestro Registro. Martín, ex combatiente, poeta y músico presentó unos bellísimos y crudos poemas en forma de Haikus. Julieta aportó sus xilografías que tan bien circundan y atraviesan los textos.

El 9 de agosto, día Internacional de los Pueblos Indígenas, se presentó la muestra de Rubén Romano, **"Nopeyak Wo, el Dueño de las Sombras"**. En la primera parte, la muestra resume un trabajo revelador sobre ritualidad y cultura de una comunidad Wichi en el departamento de Santa Victoria Este, Salta. El 12 de octubre en el día del Respeto a la Diversidad Cultural se montó una segunda etapa de dicha muestra y tuvimos la posibilidad de recorrer las imágenes con el autor en una sustancial charla.

En marzo de este año 2022, con otras condiciones

sanitarias y con la posibilidad de poder reunirnos en el ámbito del RPBA, en un espacio que pareciera ya consolidarse para las actividades culturales, el día 29 con motivo del "24 de Marzo Día de La Memoria por la Verdad y la Justicia" se realizó una mesa redonda con la participación de Sandra Raggio, Directora General de Áreas de la Comisión Provincial por la Memoria, que recorrió en una apasionante charla la historia de dicha institución y sus actividades decisivas para la construcción de democracia en nuestro País. Por otra parte, Florencia Larralde Armas (CONICET/UNLA-IJDH) se refirió a la muestra **"Huellas"** de la Fotógrafa Helen Zout. La muestra de Zout pertenece al catálogo de Muestras Itinerantes de la CPM, que permaneció expuesta del 14 de marzo al 20 de abril en el 1er subsuelo del RPBA.

Este 2022 y los años por delante desde el ISRPI pensamos seguir abordando con amplias y heterogéneas miradas cada una de las temáticas que contribuyen al desarrollo cultural y a una transformación social en este país.

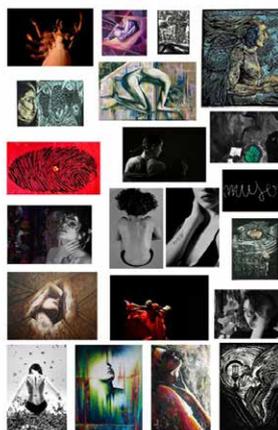
MUESTRA DE ARTE

24 DE MARZO:
Día de la



por la VERDAD
y la JUSTICIA.

Convoca y organiza  Desde el lunes 22 al viernes 26 de marzo 2021
Primer subsuelo - Registro de la Propiedad



8M

Muestra Día Internacional de la Mujer.

Desde lunes 15 al
viernes 19 de marzo
2021

Primer subsuelo
Registro de la Propiedad



Sección Investigación

Por Equipo ISRPI

Desde y para el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) además de promoverse la enseñanza mediante la oferta educativa de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y otros formatos de capacitación en articulación con otras instituciones educativas y organismos del Estado, se lleva adelante la tarea de la investigación y extensión. En tal sentido en el transcurso del año 2021 se decidió formar el Sector de Investigación dentro la órbita del Instituto.

En dicho marco se convocó a concurso para la presentación de proyectos de investigación, invitando a agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) y haciéndolo extensivo a la Dirección de Inmuebles Fiscales dependiente del Ministerio de Hacienda Finanza, donde se presentaron y fueron sometidos a análisis de un Comité Evaluador diferentes proyectos, de los cuales siete fueron seleccionados para su prosecución.

A partir de la selección de los proyectos, se realizó una capacitación sobre metodología de la investigación científica, con una docente de la Universidad Nacional de La Plata, la Licenciada Andrea González, donde se llevaron a cabo cuatro encuentros virtuales, contando con la participación de todos investigadores de los proyectos, y Mariana Gigena y Lorena Muñoz, como responsables del ISRPI y del Sector investigación respectivamente.

Una vez finalizada la capacitación se organizó un cronograma de entregas, donde primero se solicitó la adecuación de los proyectos seleccionados, teniendo en cuenta las etapas del proceso y metodología de la investigación, bajo el asesoramiento y acompañamiento de la docente y responsables mencio-

nadas, como así también las instancias de entregas de avances de elaboración de cada proyecto.

A finales de marzo de este año se recibió el informe final junto con la propuesta de cada grupo, para dar culminar con el ciclo de investigación 2021-2022.

Los proyectos de investigación resultan sumamente relevantes y necesarios para dar lugar a nuevos conocimientos y metodologías que nutren a la docencia, aportando elementos innovadores tanto a estudiantes como a docentes, aportando a la sociedad las herramientas con las que cuenta el ISRPI. Asimismo, las problemáticas en ella encontradas recrean y generan nuevas líneas de investigación. Es así que, el presente espacio de investigación en el ámbito del Instituto pretende generar un ámbito, donde agentes del organismo, y/o estudiantes de la tecnicatura interesados en profundizar el estudio de determinadas temáticas registrales, puedan canalizar dicha iniciativa, en conjunto con sus pares, otros agentes del registro, acompañados por docentes con experiencia en investigación, que puedan brindarles herramientas y formación en metodología de la investigación, como así también guiarlos en los proyectos. Parte del resultado de esta propuesta, se orienta a la producción de publicaciones para socializar con la comunidad, como así también como insumo bibliográfico para la Biblioteca del ISRPI y las cátedras que lo consideren que conformen el plan curricular de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Pasamos a describir someramente los proyectos de investigación trabajados en la primera convocatoria (año 2021-2022)

Proyecto 1

Título:

“Los modelos estandarizados de oficios judiciales electrónicos para medidas cautelares web. Revisión y actualización”.

Investigadores:

Paula Leonor Barrionuevo (Abogada supervisora jurídica sector consultoría y orientación registral) y Jimena Lagos (Abogada Jefa de Despacho del Sector Consultoría y Orientación Registral. Docente de La Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria)

Propuesta:

Desarrollar un único formulario de oficio para la comunicación electrónica de medidas cautelares que contemple las diferentes variantes indispensables al momento de su llenado, a fin de lograr una confección más amigable que contribuya a su utilización por todos los juzgados. Avanzar en los objetivos propuestos al iniciar el proceso de comunicación electrónica de cautelares entre el Poder Judicial y el RPBA e implementarlo totalmente, garantizando que el ingreso del documento al organismo pueda impactar por completo en el área de registración correspondiente.

Fundamentación:

El tema a abordar se presenta dentro de las nuevas tecnologías y procedimientos en materia de medidas cautelares web.

Por DTR 8/19 se aprobaron nuevos modelos de oficios judiciales que reemplazan a los instituidos por Resolución de la SCBA 2757/2012, N° 1799/2016 y DTR 12/12 y DTR 14/2016.

Son estos los modelos que nos proponemos revisar y actualizar conforme las necesidades tanto de quienes los solicitan como de las áreas que se encargan de calificarlos para su anotación.

Se han transitado los primeros años de la puesta en funcionamiento de la comunicación electrónica de medidas cautelares entre el Registro y la SCBA y a lo largo de este proceso se han podido observar las diferentes problemáticas que se plantean en torno a la utilización de los modelos estandarizados.

Teniendo la posibilidad de ver el documento desde los dos ejes fundamentales de su producción constantemente nos encontramos con las dudas que se plantean.

Por parte de los juzgados en torno al llenado del modelo y posteriormente las dificultades que se advierten ante alguna observación y las sucesivas equivocaciones en las que se ven inmersos a la hora de concretar la anotación definitiva de la cautelar.

Por otro lado el Registro a través de sus áreas de

registración, que son quienes efectúan la calificación del documento y se ven forzadas a interpretar qué quiso pedir o decir el juzgado al momento de completar el oficio web.

Pero hay algo más, la comunicación electrónica de las cautelares fue diseñada, y los convenios celebrados así se consensuaron, para que la documentación fuera completada con las ayudas en el sistema informático Augusta de la Corte y ello impacte directamente en nuestro sistema registral al mismo momento de su ingreso sin necesidad de intermediarios y eso no se pudo lograr.

Al día de hoy todas las medidas cautelares deben pasar por el control del sector de mesa de entradas denominado **Mesa de gestión** que se encarga de cargar el libro diario ya que los modelos no son llenados correctamente y por ello se imposibilita la concreción del objetivo perseguido a la hora de desarrollar ambos sistemas informáticos.

Los juzgados siguen delegando en los abogados la confección de los oficios cuando los mismos deberían venir únicamente desde el sistema Augusta al Registro y eso genera una cadena de observaciones por estar alterados los modelos.

A todo esto se suma el modelo único diseñado para subsanar las medidas que se anotan en forma provisoria llamado “Oficio ampliatorio para medidas en proceso de inscripción” no cuenta con todos los campos necesarios para su correcto llenado y por esto suele ser mal utilizado, erróneamente o insuficientemente.

Desde el año 2016 somos las agentes designadas para atender la Ventanilla Virtual del Registro para la SCBA, la que fue establecida como único medio habilitado por DTR 8/19 art. 11 para atender consultas y reclamos formulados por los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires.

En el período del año 2019 donde se puso en marcha la comunicación electrónica de las medidas cautelares para todos los órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires obligatoriamente a partir del 3 de junio el volumen de chat atendidos se incrementó notoriamente.

Se ha transformado al día de hoy en una herramienta diaria de consulta a través de la cual los juzgados evacúan sus dudas con relación a la tramitación de las medidas cautelares web.

La tarea cotidiana desarrollada a través de dicha vía mutó y derivó en la capacitación constante ya que los juzgados buscan allí las respuestas a las dudas que se les plantean tanto al momento de confeccionar los modelos como al momento de solucionar alguna observación efectuada desde el registro.

Proyecto 2

Título:

Regulación registral en materia de Anexiones de inmuebles

Investigadores:

María Candelaria Pérez

Propuesta:

Proponer un criterio uniforme en el ámbito del RPBA en materia de técnica registral y calificación sobre documentos registrables portantes de anexiones de inmuebles, que proporcione una directriz clara y unívoca, tanto a registradores, notarios y usuarios.

Como así también compilar la normativa registral vigente en materia de anexiones y proponer una única norma que las integre, junto con un modelo de folio real para los supuestos de anexiones.

Fundamentación:

El presente trabajo de investigación pretende ahondar respecto de la técnica de registración en los títulos portantes de anexiones de parcelas en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

El interés surge a partir de consultas detectadas en las Asesorías Registrales respecto de qué es lo que el Registro solicita al usuario al momento de trabajar sobre parcelas que se han de anexar para dar cumplimiento a las restricciones de plano o bien parcelas que ya se encuentran anexadas. Esto busca responder a la convivencia de distintas técnicas que se fueron aplicando a través del tiempo, sin que haya una normativa que unifique criterios a tener en cuenta tanto para registradores como para usuarios.

Los propósitos y objetivos de esta investigación son indagar en las estrategias de abordaje en los distintos departamentos del Registro respecto de la inscripción de títulos cuyo objeto son tanto lotes a anexar como lotes que ya estén anexados, para detectar posibles diferencias y dificultades; identificar las diferencias de criterios en que se sustentan los métodos de anexión en los distintos Departamentos de Publicidad y Registración; relevar las normativas vigentes que regulan la anexión; proponer un criterio uniforme y consensuado que permita al registrador de cualquier departamento del Registro y al notario la aplicación de una técnica registral sobre las anexiones; proponer una técnica pertinente y consensuada en la calificación de los objetos (inmuebles) a anexar o anexados y de los sujetos titulares; compilar la normativa registral vigente y proponer una que las integre; realizar un modelo de folio real y de pautas para una propuesta de normativa que proporcione una directriz clara a los registradores, notarios y usuarios; llevar adelante la sociabilización dentro del Registro del conocimiento del concepto de anexión y cómo registrarlo, para que cada agente tenga certeza y conocimiento de la técnica cuando se encuentre con un título portante de un derecho que al momento de inscribirlo conlleve una anexión.

Proyecto 3

Título:

Procedimiento de registración de la usucapión por alícuotas.

Investigadores:

Luana Alberdi Imas (Abogada perteneciente al Departamento Jurídico, División Estudios y Referencias).

Propuesta:

Brindar un criterio de aplicación uniforme para la registración del supuesto especial de la usucapión por alícuotas.

Fundamentación:

Toda vez que la prescripción adquisitiva de partes indivisas, reconoce al menos más de una causa de adquisición del inmueble, esta situación lleva a preguntarse si es necesario confeccionar un nuevo folio real, como sucede en los casos en que la usucapión es la única causa de adquisición. Más aún, la inquietud también existe ante la nueva nomenclatura que surge del plano de mensura para prescribir, es decir, cuál debe conservarse, aquella que surge del folio real o esta nueva. ¿Será que conviven ambas?

Para desarrollar la investigación debe adentrarse en la regulación del derecho real de condominio que surge del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). Por cuanto este derecho reconoce la propiedad sobre una cosa, que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa, el uso exclusivo de sólo un condómino no presupone que su derecho se modifique y mejore a la categoría de dueño exclusivo. Para ello, deberá demostrarse en sede judicial que ha intervertido la causa de adquisición, que sus actos fueron manifiestos y excluyentes del uso y goce por parte de los otros condóminos, amén de cumplir con los demás recaudos legales.

Es relevante destacar, que hasta la fecha hay pocos trabajos doctrinarios realizados sobre el tema, por cuanto no es muy frecuente en la práctica que los jueces reconozcan la prescripción adquisitiva por parte indivisa, debido a la complejidad de la fuerza probatoria que se debe demostrar a los fines de derribar cualquier duda acerca de la interversión de la causa.

Sin embargo, desde la práctica registral, la casuística se hace notoria, por cuanto no hay un único criterio de cómo confeccionar los asientos registrales a fin de dar una correcta publicidad. Se observa una necesidad imperiosa por definir una técnica de registración, dado que en todos y cada uno de los casos donde sí es reconocida la usucapión de alícuota, existe una incertidumbre por parte de los notarios, jueces y abogados de cómo rogar la inscripción como así también de los registradores de cómo hacer los asientos registrales y en qué rubros

del folio real.

El trabajo de investigación pretenderá describir las dos posturas acerca de la manera de intervertir la causa, por cuanto la doctrina y jurisprudencia están divididas en cuanto a si se intervierte la totalidad de la causa o si sólo la porción de propiedad que aún no se detenta de manera exclusiva, ya sea por ser continuador de una comunidad hereditaria o de un condominio.

A fin del proyecto se partirá de la hipótesis de que la usucapión de parte indivisa es posible, toda vez que el precepto legal del uso y goce en conjunto o de manera individual (art. 1986 CCCN) cede ante la comprobación en sede judicial de la interversión del título (art. 1915 CCCN), mecanismo por el cual el comunero desconoce de manera expresa y manifiesta a los otros propietarios, y se comporta como el único y exclusivo dueño.

Asimismo, el instituto de marras se hace extensible a la comunidad hereditaria, toda vez que el artículo 2368 del CCCN recepta de manera expresa esta postura.

A los fines del reconocimiento del derecho del poseedor en sede judicial, no es necesario que el propietario pruebe haber intervertido la causa de adquisición en la medida de la totalidad, dado que no es menester que vaya contra sí mismo, desconociendo por tanto su causa de poseedor legítimo para convertirse en poseedor ilegítimo sobre el todo, a los fines de lograr una prescripción adquisitiva del total de la cosa.

Proyecto 4

Título:

Los bienes del estado también merecen estar protegidos

Investigadores:

María de los Ángeles Larroude (Abogada en desempeño de sus funciones en el Instituto Superior de Registración Inmobiliaria) y Adriana Mabel Michelena (Abogada en desempeño de sus funciones como Asesora de la Dirección del Registro de la Propiedad).

Propuesta:

La creación de un registro único de bienes patrimoniales del Estado Provincial como respuesta a la necesidad de ordenar y completar la información existente en virtud de los derechos que la Provincia de Buenos Aires detenta sobre inmuebles ubicados en su jurisdicción, con el objetivo de proponer una valiosa herramienta integradora de tales derechos.

Fundamentación:

Los inmuebles pertenecientes a la Provincia de Buenos Aires son tutelados por distintas dependencias que componen su administración. Cada una de ellas detenta, administra y proporciona datos e información sobre su situación física y jurídica.

La realidad ha venido demostrando, a través del tiem-

po, que la información aportada por cada dependencia tutelar no es acabada, presentándose al menos dos situaciones adversas para llevar adelante una eficaz administración representada, por un lado, por la disgregación de información existente sobre los bienes que integran el patrimonio de la Provincia de Buenos Aires con base en los diversos organismos del Estado Provincial; y por el otro, por la multiplicidad de idénticos datos en varios de ellos, todo lo cual genera oscuridad al mismo tiempo que variados perjuicios de índole económicos, ambientales, de seguridad jurídica entre otros.

Lo cierto es que de los 58.000 inmuebles aproximadamente que componen el patrimonio de la provincia, solo un pequeño porcentaje tiene trazabilidad por parte del Estado, constituyendo casos ilustrativos de esta situación las siguientes: cuando se evidencian tanto a través de celebración de contratos de alquiler o derechos de uso a favor de particulares, o al asignarle destino específico para uso de otro organismo, o bien los determinados como resultantes de planos de subdivisión (espacio verde y equipamiento comunitario), o de superficies expropiadas, cobrando en ese momento visibilidad su ubicación, conformación y naturaleza.

Con respecto a la registración de los inmuebles que componen el dominio público del Estado, es necesario realizar la siguiente observación: Si bien la ley 17801 de Registración Inmobiliaria no previó la incorporación de los inmuebles de dominio público del Estado, tampoco lo prohíbe. El artículo 10 de dicho cuerpo legal al hablar de la técnica de matriculación de inmuebles establece la excepción para los pertenecientes a esta categoría, lo que no equivale a decir que prohíbe su registración. Entendemos que simplemente no lo consideró necesario atento que ellos no comparten muchas de las cualidades que se presentan en los de dominio privado: como la susceptibilidad de ser adquiridos por prescripción, transmitidos, gravados, embargados, etc. De todas maneras, es necesario aclarar que nuestra propuesta no consiste en su inmatriculación, sino en generar una registración nueva, independiente y exclusiva para ellos, que brinden los elementos de seguridad propios a su categoría.

La investigación estará orientada a estudiar, organizar y sistematizar la información existente, con posibilidad de ampliar su contenido a través de la creación de un Registro único de bienes patrimoniales que exceda el marco de derecho real de dominio por parte de la Provincia, abarcando además en su objeto, otros derechos sobre dominio ajeno; como así también dando publicidad a situaciones fácticas, contractuales, limitaciones y restricciones a su dominio y cualquier otro dato de interés que afectare no solo al inmueble sino también a los derechos derivados que se vieran afectados como consecuencia de aquellas, teniendo como eje principal la función del Estado que se ha acrecentado por la sumatoria de roles que ha ido asumiendo progresivamente. En la actualidad cumple

una función relevante en el desarrollo de políticas integradoras relacionadas con la valoración social de la tierra, la protección ambiental a través del uso racional del suelo y otras riquezas naturales sin descuidar su faz económica como modo de preservación patrimonial y aprovechamiento del recurso propio.

Estimamos entonces que no hay motivos valederos que impidan desarrollar una estructura que brinde amparo, colabore, acorte los plazos, permita la legítima defensa de los derechos, mejore la administración y promueva la protección de los recursos naturales que integran el patrimonio de la Provincia de Buenos Aires.

Proyecto 5

Título:

Casa común y registración inmobiliaria amplia.

Investigadores:

Pablo Tomatti (Abogado Área V)

Propuesta:

Propiciar la registración en el ámbito del RPBA de medidas medioambientales que requieren, para su completa eficacia, la inscripción registral proponiendo a tal fin pautas que regulen todas aquellas circunstancias que involucren su registración. Dichas registraciones son especialmente las que reflejan un pasivo ambiental sobre un predio, consecuencia de la producción de un daño ambiental causado en dicho predio y cuyo titular dominial es responsable solidariamente con la persona o empresa que produjo el daño; y aquellas otras que fijan una serie de restricciones al dominio sobre un predio a los fines de preservar determinadas condiciones físicas cuya alteración podría provocar un daño ambiental.

Fundamentación:

La evolución del derecho ambiental y su carácter transversal en relación a las restantes ramas del derecho, impactará de modo decisivo en un futuro próximo con el derecho registral inmobiliario. Este último será un instrumento indispensable para extender la seguridad jurídica a la seguridad económica, derivada de la situación medioambiental de los inmuebles (contaminación, reforestación, cumplimiento de sanciones administrativas, etc.)

Dadas las oscuras proyecciones respecto al deterioro ambiental del planeta, es cuestión de tiempo la instalación de fuertes restricciones y/o límites al ejercicio pleno del derecho de dominio en determinadas propiedades. Esta realidad futura afectará sin duda el valor económico de dichos inmuebles.

Los Registros de la Propiedad brindan información veraz, actualizada, ordenada y sistemática y cuentan con los recursos humanos, jurídicos y tecnológicos suficientes para introducir progresivamente la inscripción de las limitaciones medioambientales que afectan a los inmuebles.

El derecho de dominio de una persona sobre una

cosa inmueble no es un derecho absoluto, sino que se ve restringido por motivos de diversa índole, donde el derecho de propiedad choca con otros derechos. Un ejemplo es la prohibición de construir sobrepasando determinada altura en predios lindantes o cercanos a los aeropuertos, donde el derecho a disponer libremente del predio por parte de su dueño es limitado para evitar accidentes en el despegue o aterrizaje de los aviones.

Del mismo modo ese derecho de dominio es limitado cuando su ejercicio pueda poner en riesgo el medioambiente. En tal sentido existen diversas normativas que dan reflejo de esta necesidad de protección, las cuales deberían tener su impacto registral a los fines de que dicha protección sea completamente efectiva, como ser los pasivos ambientales, art. 23 de la Ley 14.343 establece la necesidad de su registración, la protección de bosques nativos Ley 14.888, entre otras. Y otras situaciones ambientales que aun ni siquiera tienen protección normativa pero que deberían tenerlo y están en vías de lograrlo, que además deberán tener su reflejo registral, como ser la protección de los humedales.

Todas estas situaciones, solo por mencionar algunas, requieren que la implementación en el RPBA de directivas y criterios para alojar la adecuada registración de estas medidas, determinando la forma y legitimación en la rogación, el modo de confeccionar los asientos, entre otras muchas cuestiones que se abordarán en el proyecto.

Proyecto 6

Título:

Usucapión de titularidad indivisas. Registración y Normativa Registral.

Investigadores:

Silvana Noelia Guerrero (Abogada. Departamento de Registración y Publicidad Área V)

Propuesta:

Analizar la normativa registral existente para la toma de razón de documentos portantes de una sentencia de prescripción adquisitiva de parte indivisa, a fin de generar un criterio uniforme para calificación y registración de las mismas, proponiendo el bosquejo de una Disposición Técnico Registral abarcativa de todas sus variantes.

Fundamentación:

El presente trabajo de investigación aborda la registración de la usucapión de parte indivisa, es decir aquella en la que un condómino o coheredero extingue el parcial derecho de sus otros comuneros y adquiere para sí la propiedad de la totalidad del bien, transformándose en titular de dominio pleno y en forma exclusiva.

Se presentan múltiples inconvenientes a la hora de registrar un documento portante de una sentencia de estas características, sumado a ello, la ausencia

Proyecto 7

de normativa de tipo registral que indique, procedimiento a seguir.

A nivel registral, no existe normativa, que plantee acabadamente la registración de este tipo de documentos, como tampoco, existe disposición que refleje la registración de una sentencia de prescripción adquisitiva de titularidad indivisa.

El enfoque de la presente trabajo de investigación será la normativa vigente en el organismo registral de la provincia de Buenos Aires para la registración de documentos judiciales o notariales, continentes de una sentencia de prescripción adquisitiva, y de prescripción adquisitiva de parte indivisa, cuáles son los inconvenientes que se plantean con este tipo de registración, y sus posibles soluciones, teniendo como objetivo el dictado de una normativa registral abarcativa de la registración de documentos portantes de una sentencia de prescripción adquisitiva, en todas las variantes.

Solo por mencionar alguno de los puntos que se abordarán en el trabajo, cabe señalar que, conforme lo prescribe el art. 679 CPCC, es requisito indispensable para el inicio de la demanda de prescripción adquisitiva de inmuebles, un plano de mensura a tal efecto, firmado por profesional matriculado, cuyo objetivo es la exacta determinación física del objeto a prescribir.

Nos encontramos ante el primer inconveniente, y esto es con relación a la designación del inmueble, nos encontramos ante la imposibilidad de una única identificación del objeto del derecho ya que, en estos supuestos, el inmueble posee dos designaciones, una según título (adquisición derivada), y una según el plano de posesión (adquisición originaria).

En las sentencias de referencia, no se estaría cumpliendo con el principio de especialidad receptado por la Ley 17801, que impone la más perfecta individualización e identificación del objeto, del sujeto y del derecho, elementos constitutivos de la relación jurídica, la descripción, designación, medidas y linderos del inmueble, logran la individualización inequívoca del mismo.

Como se mencionó, se configura desde este punto una compleja individualización del inmueble, ello trae aparejado múltiples inconvenientes a la hora de la confección de los documentos continentes de una sentencia de estas características, su toma de razón en el organismo registral y la posterior transmisión de dominio del inmueble.

Título:

La función de la publicidad registral en la protección del dominio público

Investigadores:

Claudia Judith Carullo, Violeta Juárez y Esteban Gimeno (Abogados de la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales, Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires)

Propuesta:

Determinas las pautas y lineamientos para la creación de un área especial dentro del Registro de la Propiedad Inmueble que reúna todas las inscripciones de dominio referentes a los inmuebles del dominio estatal y de acogida a la registración de los inmuebles del dominio público estatal.

Fundamentación:

Partimos de la base de considerar como inescindible al concepto de bienes de dominio público, el concepto de "uso público". Un uso real y concreto como fin en sí mismo. De allí que estos bienes son también llamados bienes de la comunidad, ya que como muchos autores sostienen, es el pueblo el titular de los mismos, pues es el pueblo el que hace uso y goce de ellos.

Sin perjuicio de su conceptualización, y para poner el foco en lo que nos atiende, advertimos que es menester que ese uso se realice bajo un adecuado ordenamiento ambiental y con formas concesionales que a corto, pero también a largo plazo, permitan el monitoreo estatal del cumplimiento de los fines previstos, y la no desnaturalización de los mismos.

En este sentido claro está que es el Estado quien decide, supervisa y es garante de estos bienes y que, de la implicancia para la sociedad en su conjunto, decanta su necesidad de protección eficiente.

La publicidad entendida como "la calidad o el estado de público", viene a ser una gran herramienta a la hora de efectivizar esa protección que se pretende. La publicidad puede devenir de un hecho que es público con prescindencia de cualquier acción externa, o puede que sea necesaria la concreción de una acción –registración– para ostentar esta calidad que venimos mencionando. Podríamos decir entonces que lo público lo entendemos como un estado en sí mismo, mientras que la publicidad representa un accionar.

En el derecho argentino, los bienes de dominio público gozan de una protección legal ubicada en el artículo 237 del Código Civil y Comercial de la Nación que los determina como inajenables, inembargables e imprescriptibles. Y es por ello, que la ley de registración 17.801 en su artículo 10 excluye la inscripción en el Registro de estos bienes. Se en-

tiende que gozan de una publicidad aparente que no es necesaria materializarla con la inscripción registral, como sucede con el resto de los bienes de dominio privado del Estado o de particulares.

Se han advertido consecuencias negativas, sin perjuicio de esa protección, ante la falta de inscripción.

El Estado Argentino –provincial, que en este caso nos ocupa- es titular de un universo de inmuebles destinados al uso público. Dicho patrimonio, debe ser gestionado, bajo lógicas y estructuras sólidas, capaces de garantizar pautas metodológicas, abordajes sistémicos y sustentables, permitiendo la sistematización de la totalidad de los procesos administrativos de la gestión; entre los que se encuentran acciones de regularización dominial. Pero en la actualidad, el Estado no tiene un total conocimiento de los inmuebles que le pertenecen y esto en gran medida es por la falta de un procedimiento único y sistemático de inscripción.

Es de vital importancia entonces que el Registro de la Propiedad, que es el único con competencia para dar publicidad registral sea quien intervenga a la hora de inscribir bienes de dominio público. Cualquier sistematización de inmuebles que realice otro organismo estatal no sería más que un inventario, y no hay que desatender que si bien la organización y sistematización son objetivos que se pretenden con la inscripción, lo son en tanto sirven para proteger frente a terceros esos bienes.

En la práctica de la labor administrativa de los bienes del estado, se advierten casos en que la protección del Código Civil y Comercial solo queda en la letra del texto legal y se vuelve inaplicable en la realidad, facilitando así la pérdida y el deterioro del patrimonio estatal. Es por ello que se sostiene la necesidad de registrar los bienes de dominio público –al menos aquellos en que no esté tan evidenciado su carácter público- o en el caso de bienes que puedan desafectarse por procedimientos administrativos poco engorrosos que permitirían enajenar esos bienes que en un momento gozaron de inenajenabilidad.

Un puntapié inicial para elaborar este proyecto ha sido lo que concierne al tema de aluvionales en la provincia de Buenos Aires, su indiscutido dominio público pero su evidente desprotección en tanto hemos encontrado casos donde existen titulares privados como consecuencia de prescripciones judiciales a las que se dio lugar.

En conclusión, la correcta protección de los bienes de la comunidad debería importar la inscripción de los mismos, solo así que avanzará a lograr una efectiva publicidad de esa condición.

Asimismo, en los casos en que el valor ecosistémico de los bienes fuese relevante, deberá inscribirse una restricción, salvedad, en el asiento que corresponda, para tener en cuenta la preservación de los activos ecológicos públicos y su potencialidad

como reservas naturales presentes y futuras.

Por último pero no menos importante, es preciso remarcar que en tanto no entendamos que la dinámica actual del mercado inmobiliario, deja en evidencia que la protección legal establecida por el Código Civil y Comercial de la Nación es escasa y no cumple con su función social de preservar los bienes de la comunidad, no vamos a poder obtener la tutela que estos bienes se merecen, y que merecemos.

Sección Extensión

Por Equipo ISRPI

Dando continuidad a lo expuesto en el apartado precedente, cabe mencionar que, en el marco del Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) se venían desarrollando actividades de extensión vinculadas a la producción y sociabilización del conocimiento tanto con la comunidad educativa como con la sociedad en general. Entre ellas se puede mencionar la edición y difusión de la Revista Registral y el Manual del Registrador, ambas producciones elaboradas en la órbita de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

En tal sentido, durante el transcurso del año 2021, se crea el Sector de Extensión, concebido como un espacio que da lugar al proceso bidireccional y a una interacción creadora con el resto de la sociedad, orientado hacia el trabajo conjunto en la identificación y delimitación de situaciones problemáticas, la generación de propuestas superadoras, así como su implementación y evaluación, propiciando la autogestión y la toma de posturas críticas por parte de los grupos participantes.

En dicho marco, se trabajó en la elaboración de un Proyecto de extensión territorial que aborde la temática de regularización dominial en el marco de la Ley 24.374 y de protección a la vivienda, el cual surge como respuesta a la necesidad detectada en el territorio de la provincia de Buenos Aires sobre el procedimiento necesario que se debe realizar para que los/as vecinos/as puedan acceder a la escritura de sus viviendas y protección de las mismas. Ello fue producto de advertir las imposibilidades de acceder a la titulación suficiente de los inmuebles debido a diferentes circunstancias entre ellas: los altos costos que insume la escrituración y la falta de conocimiento de los/as vecinos/as en especial aquellos de barrios populares, entre otros factores.

Es así como desde el ISRPI, específicamente del sector de extensión, se pensaron diferentes líneas de acción para acercar el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) a los/as ve-

cinos/as del territorio bonaerense y poder brindarles distintas herramientas de regularización para la afectación y asesoramiento en forma gratuita de sus viviendas y la protección de las mismas.

En el marco del proyecto se realizaron una serie de encuentros virtuales, durante el segundo semestre del año 2021, donde participaron registradores y registradoras de la sede central y de diferentes delegaciones, y de otros organismos de la administración pública, convocados por la responsable y coordinadora del Proyecto de Extensión Territorial, Paola Palmieri, y colaboradoras del ISRPI, Mariana Gigena y Lorena Muñoz. Dichos encuentros propiciaron la capacitación y profundización de los ejes temáticos mencionados: regularización dominial en el marco de la Ley 24.374 y protección a la vivienda. A su vez se indagó sobre los distintos y posibles barrios donde sería factible llevar el proyecto de extensión, buscando posibles referentes barriales para la inserción en el territorio.

Metas

Se espera que los/as vecinos/as de los barrios populares logren regularizar la situación de sus viviendas escriturándolas de manera gratuita.

Objetivos

Que los/as vecinos/as logren:

- Conocer los requisitos necesarios para poder realizar la escritura de sus viviendas.
- Adquieran las herramientas y procedimientos necesarios para autogestionar el trámite de Protección a la vivienda.

Destinatarios/as

Vecinos/as de barrios populares de la ciudad de La Plata y localidades aledañas que no hayan regularizado los títulos de propiedad de sus viviendas únicas.

La Ley Micaela

en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

Por Raquel Barandiaran

Alumna de la Tercera cohorte de la
Tecnatura Superior en Registración
y Publicidad Inmobiliaria

En diciembre de 2018 se dictó la Ley N° 27.499 (denominada "**Ley Micaela**") que estableció la capacitación obligatoria en la temática de género y violencia contra las mujeres, para todas las personas que se desempeñen en la función pública en todos sus niveles y jerarquías en los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial Nacional; y que, en su art. 4, invitó a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a todas las provincias a adherirse a esta ley. Así fue como en abril de 2019 la provincia de Buenos Aires sancionó la Ley N° 15.134 que estableció, en su artículo 1º, la capacitación obligatoria para todas las personas que se desempeñen en la función pública en todos sus niveles y jerarquías. La Ley fue denominada Micaela en conmemoración de Micaela García, una joven de 21 años que fue víctima de femicidio en Gualeguay (Entre Ríos). El femicidio de Micaela evidencia, una vez más, la necesidad urgente de que existan, en el ámbito estatal, abordajes con perspectiva de género que contribuyan a erradicar todas las formas de violencia por razones de género. Para ello se evidenció la urgencia de brindar formación a todas las personas que cumplen funciones en el Estado, para poder construir políticas públicas integrales que enfrenten las desigualdades de género, las discriminaciones y apunten a terminar con las violencias hacia las mujeres y las personas LGBTI+.

El órgano encargado de su implementación es el Ministerio de Las Mujeres, Políticas de género y Diversidad sexual, el cual comenzó con la capacitación de los futuros capacitadores en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA). El objetivo de esta norma es capacitar y sensibilizar a quienes integran los diferentes estamentos del Estado para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer y las diversidades. Esta no es una ley de carácter punitivo, sino preventivo y se va a apoyar principalmente en la educación. Con su carácter obligatorio pretende lograr

prontamente intervenciones más eficientes y al mismo tiempo comenzar a resquebrajar las estructuras patriarcales que se reproducen a través de la impericia y/o violencia institucional contra las mujeres y las diversidades, de manera de generar una práctica transformadora en forma definitiva. Este proceso de formación integral para la adquisición de herramientas que permitan identificar las desigualdades de género y elaborar estrategias para su erradicación, se desarrolló en el RPBA de manera virtual. El Curso de Formación de Formadoras y Formadores tiene como objetivo conformar un equipo de personas capacitadas en nociones y perspectivas de género, violencias por razones de género y estrategias pedagógicas, metodológicas y didácticas para la implementación de la Ley Micaela Bonaerense en cada uno de los ministerios y organismos dependientes del Poder Ejecutivo provincial. Al finalizar el curso que consta de doce encuentros, los cuales actualmente han concluido en el RPBA, se espera que las y los participantes concluyan con el diseño de un Plan Pedagógico para su implementación en el organismo correspondiente.

Una de las estrategias que propone la Ley Micaela Bonaerense para construir los cimientos de esta transformación en el Estado es la conformación de un equipo propio en cada organismo para sostener la formación continua y permanente. Cada organismo debe conformar una Unidad Organizativa que puede ser un área, dirección, unidad de trabajo o equipo existente o un espacio nuevo conformado para tal fin, asignado para llevar adelante la transversalización de la perspectiva de género y la erradicación de las violencias por razones de género. Las Unidades Organizativas llevan adelante la implementación de la Ley Micaela y definen un equipo de personas encargadas de aplicar un Plan Pedagógico de Formación en su organismo del Poder Ejecutivo bonaerense. Los planes de formación en este marco deben

convertirse en instrumentos capaces de transformar las prácticas estatales y lógicas institucionales que pueden reproducir violencias, y deben promover y garantizar la igualdad de género, los derechos de mujeres y LGBTI+.

El objetivo es que, al finalizar el Curso de Formación de formadoras/es, el organismo cuente con un equipo propio de capacitadoras y capacitadores que lleven adelante la formación permanente y continua que se requiere para la implementación de la Ley Micaela Bonaerense. Algunos organismos cuentan con áreas de Género en sus estructuras desde hace tiempo, con experiencia ya institucionalizadas, otros no, o bien recién la están organizando. A su vez, algunos disponen de áreas y/o instituciones de formación, específicas en temáticas vinculadas a las políticas públicas que desarrollan, y quizá puedan usarse esos saberes y esas experiencias para comenzar a organizar y pensar el Plan Pedagógico para aplicar la Ley Micaela Bonaerense.

La comisión de mujeres y equidad de género del Registro fue la encargada de difundir esta capaci-

tación. Patricia Belleza, una de las primeras integrantes de la comisión, sostiene que: "El objetivo principal de la ley es el de capacitar y sensibilizar en temas de género y violencia contra las mujeres a todas las personas que desempeñan funciones en el Estado. Es decir, el Estado, a partir de reconocerse como generador de prácticas que reproducen desigualdades y que a través de sus organismos toma decisiones que implican consecuencias a veces muy graves -como fue en el femicidio de Micaela- asume la responsabilidad política de considerar la perspectiva de género en los organismos estatales y se obliga a capacitar en función de ella.

La ley Micaela propone capacitar y sensibilizar. Estos términos son importantes porque garantizan, como mínimo, un primer acercamiento. Capacitar permite conocer, debatir, aprender, escuchar. Sensibilizar, implica como mínimo empatizar, identificarse con alguien o con alguna situación. Por supuesto la transformación de los comportamientos y prácticas estructurales no se van a producir inmediatamente se comience a aplicar la Ley, pero es



" Banco rojo que se encuentra ubicado en el subsuelo del edificio del Registro de la Propiedad, producto de la actividad llevada adelante por el RPBA en articulación con Proyecto Banco Rojo (campana internacional cultural y pacífica, de prevención, información y sensibilización contra la violencia de género y el femicidio)

una herramienta importantísima para comenzar a interpelar, a generar debates difíciles de dar en muchas ocasiones.

Como trabajadoras y trabajadores nos corresponde el desafío y el compromiso de sostener esta tarea creada por la política pública, para transformar el Estado del que somos parte. Pero también para trascender del ámbito estatal y producir el cambio cultural necesario para construir una sociedad sin violencias ni desigualdades”.

Por otro lado, Mariana Oliva, integrante de dicha comisión cuenta que: “Para la implementación de la ley en el RPBA se ha desarrollado un protocolo de acción (siempre monitoreado por el Ministerio de La Mujer) mediante la consulta e intercambios que se dieron en el proceso de formación y teniendo en cuenta las particularidades específicas del RPBA”. Cuando consulto sobre cuáles son los desafíos que ella cree que va a enfrentar su implementación, sostiene que “no van a ser muy diferentes a los que se encuentran en cualquier ámbito de la administración pública, pero considera que el RPBA se encuentra mejor posicionado que otros lugares, por tener una estructura diferente, de todos modos, desnaturalizar el patriarcado que silencia las voces de las mujeres y de las diversidades, no es una tarea sencilla para ningún organismo”.

El RPBA cuenta con una comisión de mujeres y equidad de género que ya había propuesto en el año 2017 un protocolo de actuación en los casos de violencia simbólica que reproducen los estereotipos o los sesgos de género, es decir que ya se encontraba trabajando en la temática antes de la sanción de la ley. Por supuesto, no existen procesos perfectos y, por lo tanto, todo lo que iniciamos, es mejorable y perfectible, se requiere que todos asuman y compartan la tarea, cada uno desde sus obligaciones y sus alcances, de transformar las condiciones que originan y perpetúan las violencias por razones de género, se trata pues de una corresponsabilidad entre el Estado y la comunidad. Estos espacios de participación y comunicación son claves para el abordaje de las violencias por razones de género. Son instancias que requieren un enorme compromiso de articulación y solidaridad. Son espacios de transformación en donde aprendemos y construimos políticas públicas. Aclara, también, que la convocatoria a los talleres tuvo el inconveniente de no tener mucha recepción entre los trabajadores, pero cree que esto se debe a una falta de difusión.

Oliva sostiene que “la orientación que van a trabajar, en una primera instancia y dentro del Registro, es la de prevenir las conductas o situaciones que reproducen los estereotipos de género, mediante la capacitación del personal jerárquico y lograr desde allí preparar el terreno para una escalada mayor”. El 9 de noviembre del 2021, tanto el Instituto Superior en Registración y

Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) como la Comisión de Mujeres y Equidad de Género, convocaron e invitaron a pintar el “banco rojo” que será exhibido desde el 25 de noviembre en el RPBA, como parte de la campaña internacional para la concientización sobre la violencia de género. Todo lo relativo a la instalación del banco fue realizado con recursos de la gestión y de la comisión, afirma Mariana.

En cuanto a las formas de comunicación que tiene dicha comisión con los trabajadores, Oliva responde que “la comisión está formada por pocas personas y que se autogestiona, con todas las dificultades que eso acarrea; muchas veces la información no llegó a todos los que debería llegar, sobre todo en tiempos de pandemia con la planta de personal presencial reducida y separada por burbujas de trabajo, la situación se complicó aún más”. A su vez, recalca que “como la comisión no pertenecen a ninguna gestión, ni a ningún gremio, por más que la integren personas que puedan pertenecer a una asociación gremial específica, gozan de mayor independencia para tomar sus decisiones y acompañar a las personas que se acercan en busca de ayuda o apoyo ante diferentes situaciones de violencia que se puedan presentar dentro del Registro; y aconseja que ante cualquier inconveniente se recurra a la gestión pero se puede solicitar el acompañamiento de la comisión y de esta manera encontrar respuestas adecuadas de parte de personas capacitadas sobre estos temas y de esto modo evitar la revictimización, a través de comisionmujeres RPBA@gmail.com”.

Hacia un registro 2.0¹

Por Carolina Cedola, Cecilia Lucino, Ana Paola Sanchez Cabassi y Melina Spinelli.

Alumnos/as de la Tercera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria

INTRODUCCIÓN

Según el Instituto Nacional de la Administración Pública², el avance tecnológico representa un gran desafío tanto para organizaciones públicas como privadas. Sin embargo, el Covid-19 fue el gran impulsor de la digitalización en todos los ámbitos. Dentro de la administración pública los desarrollos informáticos avanzaron en la prestación de servicios online a ciudadanos sin que esta digitalización repercuta directamente en los procesos internos de transformación administrativa y cambio organizacional.

En el año 2017, el Registro de la Propiedad del Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) comenzó a actualizar su tecnología en cumplimiento con el “Plan Estratégico de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires”. Pero fue durante el año 2020 que, con la llegada de la pandemia, tuvo que acelerar el proceso para incorporar más servicios a fin de contrarrestar el aislamiento y garantizar los servicios a los ciudadanos. Este artículo se va a enfocar en los servicios de publicidad web que brinda el RPBA con la finalidad de dar respuesta al avance tecnológico que se venía dando en la Administración Pública. Con la llegada del Covid-19 las delegaciones fueron cerradas y el acceso a la sede central era limitado por lo que se incorporaron más acciones vía web, de manera electrónica.

UN POCO DE HISTORIA

En el año 2001 se sanciona la Ley de Nacional de Firma Digital 25506, que fue un decisivo impulso para la progresiva despapelización del Estado, contribuyendo a mejorar su gestión, en pos de facilitar el acceso de la comunidad a la información pública y posibilitar la realización de trámites por internet en forma segura. En 2016 se promulga Decreto 434/2016 denominado “Plan Estratégico de Modernización del Estado” que contempla los adelantos tecnológicos producidos en los últimos años, como son el impacto de las redes sociales, el desarrollo de las aplicaciones móviles y

las políticas de gobierno abierto, lo que requería una visión superadora que incluya los nuevos elementos tecnológicos disponibles.

Sin embargo, la digitalización como proyecto nace en el año 2015 cuando la Dirección de ese momento entiende que hay que retomar la misión de modernizar y optimizar la función del Registro más grande de Latinoamérica. Es entonces que se propone, como prueba piloto, la puesta en marcha del escaneo de los municipios de Castelli, Dolores y González Chávez. Mariana Nigoul, analista de sistemas y trabajadora del RPBA, llevó adelante la planificación del proyecto y asegura que dicha iniciativa “quedó a medias debido a que la propuesta implicaba la foto de la matrícula, pero los posteriores asientos debían seguir haciéndose en cartón por lo que el folio real quedaba dividido en dos: una parte digital y la otra en soporte papel”.

La provincia de Buenos Aires a través de la Ley 13.666 (año 2007) adhiere a la firma digital y con la Ley 14.828 (año 2016) implementa el “Plan de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires”. En ese contexto de normalidad el RPBA comenzó a estudiar la viabilidad de implementarla además de crear la normativa para darle un marco legal. Así, en agosto de 2017, y reglamentado por la DTR 10/2017, comienzan a funcionar los servicios web con firma digital con el objetivo de optimizar el uso de los recursos públicos y agilizar la tramitación de la documentación ingresada. En febrero de 2019, ante el avance tecnológico, se deroga esta disposición y otras más para unificar toda la normativa en una sola, la DTR 1/2019. Esta regulación es importante porque incorpora la ventanilla virtual como medio para solicitar publicidad web sobre personas o inmuebles, para usuarios suscriptos que tengan interés legítimo, es decir, profesionales avalados por sus respectivos colegios y para los particulares.

UN REGISTRO DIGITAL

El proyecto “Registro digital” implicó la creación de un equipo de trabajo conformado por jefes de Áreas y agentes del Departamento de Sistemas y Procesamiento de Datos, y del Departamento Jurídico.

1. El siguiente informe es una recopilación de distintos trabajos realizados por estudiantes de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia Revista Registral y Ateneo de casos.

2. Velasco Leiva, M. (2020). Trabajo remoto en tiempos de confinamiento Memoria colectiva y aprendizaje organizacional. Cuadernos Del INAP (CUINAP), 1(41). Recuperado a partir de //publicaciones.inap.gob.ar/index.php/CUINAP/article/view/219.

co. Los temas más relevantes a trabajar fueron: la modificación de normativas que permitan dejar de imprimir en cartón físico; generación de nuevos actos que permitan reflejar la situación jurídica del inmueble; creación de un servicio que permita al escribano generar la matrícula Ley 9590 digital; implementación del visor de matrículas digitales junto con la vista de los asientos digitales posteriores al escaneo y despacho automático de la publicidad digital.

Nicolás Scavuzzo, Subdirector de la Dirección Técnica Registral afirma que “este proyecto de mejora continua a través del cumplimiento de hitos tiene el objetivo de digitalizar matrículas y protocolos” y prosigue señalando “cuando te enfrentas a proyectos tan grandes como este lo que hay que hacer es medirlo, es decir, dividir el proyecto en fases o etapas para ir cerrándolas de a una sin que haya una vuelta atrás.” En una primera instancia, el Proyecto de Digitalización comenzará a trabajar con la resolución de las problemáticas relevadas en el Área II para luego avanzar con otros partidos pequeños y digitalización de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires. Para ello se diseñaron tres hitos para la mejora continua:

PUBLICIDAD DIGITAL:

se implementó el despacho de publicidad íntegramente digital de los tres partidos piloto a partir del 1° de Noviembre de 2020.

REGISTRACIÓN DIGITAL:

plantea la incorporación de todos los asientos digitales a través del sistema de registración.

DIGITALIZACIÓN DE LA PLANILLA B O PHB:

que generará un nuevo procedimiento que hasta el momento solo se hacía en cartón.

Ditados, para el bien de la comunidad, convirtiendo la labor diaria en una tarea moderna, segura y eficaz. En esta línea, el subdirector técnico asegura que para delinear el proyecto se desarrollaron metodologías ágiles a diferencia del análisis tradicional, donde primero se realiza el relevamiento y luego continúa el desarrollo. En estas metodologías no se tiene toda la documentación necesaria, entonces el manejo se da por consultas al equipo de trabajo formado por los jefes de departamento, por quienes conocen acabadamente la normativa y a los programadores de sistemas para ir cerrando procesos.

El “Registro digital” fue aprobado este año y cuenta con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la compra de equipamiento tecnológico y la contratación de personal informático necesario para su desarrollo. Asimismo, se es-

pera que para enero del 2022 comience la segunda etapa de extender la digitalización a los restantes partidos y no solo con la técnica de folio real sino también a aquellos inmuebles bajo la técnica del folio protocolizado.

LOS BENEFICIOS DE DIGITALIZAR

La digitalización de dominios conlleva a una mayor seguridad jurídica, puesto que aporta un registro en el sistema que puede consultarse permanentemente. Al respecto José Luis Domes, quien se encuentra a cargo del Área XV, apunta que este procedimiento tiende a evitar fugas ya que se crea un mecanismo de alarma que avisa las prioridades de los documentos ingresados por número de entrada con relación a un mismo bien.

Otra ventaja de abandonar la matrícula física como soporte del inmueble será evitar la pérdida y posterior reconstrucción de las mismas. Hoy en día, se dispensa mucho tiempo en los procedimientos de búsqueda y reconstrucción de matrículas extraviadas. Asimismo, la notable reducción en el uso del papel es un beneficio innegable que genera un mayor espacio físico y orden en las oficinas; el impacto positivo en el medio ambiente y en el gasto económico que produce su compra. Por último, apunta a agilizar el proceso laboral permitiendo trabajar desde cualquier lugar y no solamente desde la dependencia central.

Con relación al último punto, en el contexto de pandemia el RPBA tuvo que desarrollar estrategias para gestionar el escaneo de documentos y matrículas que permitieran teletrabajar y crear mecanismos tendientes a brindar seguridad y servicio a los usuarios. Domes y Scavuzzo coinciden en afirmar que “si contáramos con dominios enteramente digitales qué fácil hubiera sido sobrellevar la pandemia ya que podríamos trabajar tranquilamente de nuestros hogares mirando las matrículas y los folios digitales”.

CORONAVIRUS, CUARENTENA Y AISLAMIENTO

Con la llegada del Covid-19, en abril de 2020, se modificó la opción del ingreso presencial de pedidos de publicidad al RPBA con la DTR 7/2020. En ella se dispone el ingreso de los formularios de publicidad en forma exclusiva a través de ventanilla virtual alcanzando a la mayoría de los servicios de publicidad habilitados de la web. La incorporación más relevante fue la solicitud de certificados dominiales.

Más tarde la DTR 1/2019 volvería a sufrir modificaciones con la DTR 4/21 la cual actualiza distintas cuestiones referidas a la expedición de los servicios de publicidad que presta el organismo, como la tramitación y expedición de distintos servicios

web de publicidad de uso obligatorio para los órganos jurisdiccionales pertenecientes a la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, entre otros. Los particulares quienes en ese entonces solo podían solicitar publicidad en forma presencial vieron coartado su derecho de solicitarla ante el RPBA desde mayo del 2020 hasta octubre del 2021, debiendo recurrir a un profesional para obtener su información. Esto fue advertido por las autoridades y con la DTR 7/21 se los pudo incluir al sistema como usuarios suscriptos particulares.

LA FIRMA DIGITAL

La firma digital es una solución tecnológica que permite autenticar el origen y verificar la integridad del contenido de un documento de manera tal que ambas características sean demostrables ante terceros. De esta forma, un documento firmado digitalmente cuenta con las mismas características que uno firmado ológrafamente. Se diferencia de la firma electrónica por tener su autenticidad certificada. Su finalidad es lograr interacciones electrónicas seguras entre los ciudadanos, las empresas y la administración pública.

LA VENTANILLA VIRTUAL

Es una aplicación que se encuentra dentro del portal institucional en el cual los profesionales que se hayan suscripto a los servicios registrables de publicidad, a través de los colegios profesionales respectivos, podrán gestionar y recibir sus trámites en internet, firmados digitalmente. Los trámites ingresados por la ventanilla virtual poseen código de entrada y fecha de la misma forma que un documento papel ingresado en la Sede Central o Delegaciones. Solo podrán acceder a esta aplicación: los usuarios suscriptos y los usuarios suscriptos particulares. Durante la crisis sanitaria se convirtió en el único medio habilitado para tramitar los servicios de publicidad. Según datos estadísticos, antes de la pandemia los usuarios suscriptos ascendían a 20242 y hacia finales de 2021 llegaban a 39854.

La ventanilla virtual funciona de lunes a viernes de 8 a 13:30 como una mesa de entradas más del RPBA, es decir, una vez enviada una solicitud de publicidad, el sistema le devuelve un número de operación y el número de entrada. El estado del trámite será el de "ingresado", y el seguimiento podrá realizarlo a través de la consulta de trámite web o del estado de trámite.

Asimismo, podrá confeccionar y enviar trámites fuera del horario de la mesa de entradas hasta las 0 hs y los sábados de 8 a 00 hs y domingos entre las 8 y las 19 hs, en este caso el sistema le devolverá un número de operación. El estado del trámite será el de "pendiente". Al siguiente día hábil, a las 8 hs ingresará al organismo, devolviendo al usuario el

número de entrada, el cual podrá consultar desde consulta de trámite web o del estado de trámite.

OPTIMIZACIÓN DEL SISTEMA DE PRÓRROGAS

En el año 2020, la Dirección Provincial del RPBA junto con el Ministerio de Economía, se propusieron optimizar el sistema de prórrogas de inscripciones provisionales de documentos notariales de la provincia de Buenos Aires. Hasta el momento, la prórroga ingresaba de manera presencial en la sede central del RPBA, incrementando los tiempos y los costos de gestión por parte de notarios y gestores. Para el Registro este sistema también tenía sus desventajas. Muchas veces, los usuarios ingresaban las prórrogas sin abonar timbrado alguno, y si el título finalmente salía definitivo, ese documento quedaba sin timbrar, lo que generaba una pérdida de ingresos para la repartición.

En este marco se reunieron María Marta Cúneo, entonces Coordinadora y Jefa del Departamento Jurídico, Nicolás Scavuzzo, Jefe del Departamento de Sistemas (hoy Subdirector Técnico del RPBA) y Fabián Clúa, Jefe del sector Control de Tasas (hoy Subcoordinador de Recursos Humanos y Contables), para desarrollar un sistema de prórrogas notariales web que cumpliera con los requisitos jurídicos indispensables, regular las tasas de dicho formulario y determinar cómo finalmente se iban a poner en marcha las herramientas tecnológicas necesarias para la implementación de dicho sistema. A través de la implementación de la DTR 3/2021 se reglamentó el servicio de prórrogas notariales vía web. El principal objetivo era optimizar el pedido del documento prórroga por parte de los notarios, habilitando los canales vía web funcionales sin necesidad de trasladarse a La Plata. Este sistema significó un avance importante en cuanto a la seguridad jurídica de los documentos, ya que, al poder ingresar prórrogas de esta manera, se agilizaron los tiempos, y con ello se preservó la prioridad de los documentos que corrían riesgo de perderla

CONCLUSIONES

La digitalización de los servicios de publicidad web del RPBA puso de manifiesto la posibilidad de respuesta rápida de la administración pública para continuar su funcionamiento ante sucesos como el COVID-19. Es mérito del organismo y su resiliencia para realizar ajustes en su comportamiento ante la sucesión de cambios. La firma digital significó una tarea de planificación que consistió en el relevamiento de datos, evaluación y diagnóstico para detectar problemas existentes y potenciales, implementación y retroalimentación, esto es realizar modificaciones a medida que se ponía en marcha y luego dentro un contexto de crisis sanitaria que continúa hasta el día de la fecha.

Liderazgo:

Inicio de la capacitación para mandos medios enmarcada en el Programa de capacitación continua y permanente de los mandos medios para trabajadoras y trabajadores del Registro de la Propiedad.

Por Rosana Antunez, Mariana Gigena, Rosana Oyanarte, Fernando Pradeiro y Lara Villaro

Comisión intersectorial a cargo del diseño de la capacitación continua y permanente para trabajadoras y trabajadores del Registro de la Propiedad.

En el año 2021 la Dirección Provincial del RPBA convocó a diversos referentes vinculados a áreas de Recursos Humanos y Capacitación para el diseño de una propuesta Integral de formación en el ejercicio del liderazgo.

A partir de esta convocatoria un equipo de profesionales de diversas disciplinas han trabajado en el diseño de un proyecto basado en dos ejes fundamentales. Por un lado, brindar herramientas prácticas a los mandos medios que se desempeñan en los distintos departamentos pertenecientes a la Dirección Provincial del RPBA, Dirección de Servicios Registrales y Dirección Técnica. Y, por otro lado, favorecer la construcción de roles y funciones que, además de apuntar a lograr un clima laboral armónico, pueda también mejorar la comunicación, las relaciones interpersonales y así optimizar el servicio público.

Se trabajó en la construcción de una propuesta que considere al ejercicio del liderazgo como parte de un organismo con funciones y objetivos determinados, que deben ser sostenidos a partir del diseño de estrategias para la toma de decisiones.

La presente propuesta forma parte del “Programa de capacitación continua y permanente para trabajadoras y trabajadores del Registro de la Propiedad”. Dicho Programa se basa en un diagnóstico situacional que pone el foco en las formas y modos que se ejercen actualmente las funciones de los/as jefes/as (mandos medios) y así también como el rol de los líderes.

El Programa ha sido pensado en cuatro módulos

para poder profundizar en las competencias necesarias para fortalecer la gestión de conducción en el marco de la misión y visión institucional.

El recorrido por los módulos abarca un proceso que parte de una revisión y actualización del ejercicio del **liderazgo**; la comunicación como factor determinante en el establecimiento de un clima laboral acorde a las tareas que se realizan; el trabajo en equipo y las diversas dinámicas grupales que los atraviesan; y por último la importancia de las herramientas para el abordaje y la resolución de conflictos.

Se espera que los mandos medios, a partir de haber atravesado la capacitación, se sientan fortalecidos en la toma de decisiones, en el manejo de las relaciones interpersonales, en la habilidad para formar y trabajar con equipos cooperativos-colaborativos, en las estrategias para resolver problemas y alcanzar los objetivos de forma eficiente y eficaz.

Una vez que el **equipo de profesionales** estableció las directrices fundamentales del Programa de Capacitación se generó un llamado a licitación o concurso de precio para la contratación de una consultora externa a la organización, a los efectos de llevar adelante la primera etapa del Programa. Entendemos que resulta necesaria la contratación externa a los fines de convocar una mirada objetiva e integral hacia la problemática detectada por nuestro equipo.

A partir de la selección de la consultora “Gestión Mandala” se comenzaron a coordinar los detalles de la puesta en marcha de la propuesta, cuya mo-

alidad de implementación se realizará a través de talleres y en tres comisiones de trabajo.

Como resultado de los encuentros que el equipo tuvo con la consultora, podemos destacar la mirada que tienen de la organización y las funciones de lo que denominan mandos medios: son aquellos que interpretan la visión, la misión, los objetivos de una organización y pueden funcionar como conec-

res e integradores a través de los cuales fluye la información necesaria para alcanzar los resultados esperados.

Desde esta perspectiva postulan la responsabilidad de un mando medio, en un organismo público, como mediatizador que trabaja de manera coordinada con sus colaboradores y con el objetivo último de prestar un servicio a los ciudadanos.



Actualización Doctrinaria



1956
10
Propiedades

Plata

Folios
251-2500

774

Consideraciones registrales acerca de la Subrogación Real

Luana Alberdi Imas

Abogada. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
Ponencia presentada en el XXI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Tema 2: CONSIDERACIONES REGISTRALES ACERCA DE LA SUBROGACIÓN REAL

I. Introducción

El régimen de protección de la Vivienda se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) en el Libro Primero, a partir del art. 244. De su lectura deriva una feliz apreciación del proceso de constitucionalización del derecho privado.

En efecto, se reglamenta de esta manera, la garantía constitucional de la defensa del bien de familia (art. 14 bis, Constitución Nacional), en concordancia con los Tratados Internacionales que regulan la protección de la propiedad privada con destino habitacional¹.

La importancia en la protección posterior a la adquisición de un inmueble destinado a la vivienda se traduce como una herramienta fundamental para hacer operativas las tendencias a su pérdida².

De acuerdo al régimen jurídico en estudio, toda persona titular registral, puede optar por sacar del comercio parcialmente un inmueble de su propiedad, resguardándolo de la garantía común de los acreedores posteriores a su afectación, que no podrán ejecutarlo. Para ello debe cumplirse con el requisito fundamental de la habitación efectiva, dado que el carácter tuitivo de la norma es únicamente en función de la protección de la vivienda.

En la actual legislación, con buen acierto se incluyó la posibilidad de la subrogación real del régimen jurídico. Esto permite que la persona pueda cambiar de domicilio sin perder la protección conferida por la ley. La presente ponencia se centrará en el análisis de este instituto, la técnica registral utilizada para su publicidad y los motivos por los que se cree que actualmente no puede sustituirse el régimen, sino cuando se adquiere una nueva vivienda.

2. Efectos de la subrogación real

Se entiende por subrogación real, en los términos del art. 248 CCCN, a la posibilidad de trasladar los efectos jurídicos del régimen de vivienda a un nuevo inmueble, en caso que el titular registral modifique su domicilio. Expresa el artículo en exégesis que *“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”*.

Resulta importante destacar, que durante la vigencia de la Ley 14.394, al no existir la posibilidad legal de subrogar la afectación de Bien de Familia a otro inmueble, se producía una interrupción de la protección. Se exigía la extinción del régimen al momento de la enajenación y la posterior afectación, con la consecuente pérdida del tiempo computado desde la primera constitución y el desamparo hasta tanto no se adquiriese otra propiedad. Así es como existieron casos jurisprudenciales, donde se hizo lugar a la traslación del régimen protectorio con motivo de la mudanza de la familia a otro domicilio. También la doctrina señaló la necesidad de contemplar la inclusión de la subrogación real.

La sanción de la nueva ley de fondo dio lugar a que se produzca la incorporación del mentado instituto. De esta manera, se da continuidad a la protección sobre la vivienda, desde el momento en que se afecta por primera vez. Así, se permite que el nuevo inmueble ocupe el lugar del anterior y también la suma de dinero que lo sustituya, con el fin de mantener la fecha primigenia de afectación, y amparar la posible desprotección entre el momento de la enajenación y posterior adquisición de una nueva vivienda.

La afectación a vivienda se perfecciona la primera vez que voluntariamente el titular registral opta por ella y lo registra a los fines de la oponibilidad. El objeto del acto jurídico es una cosa inmueble, y los efectos del régimen pueden subrogarse a otro o sumas dinerarias, sin que ello implique una novación real.

Una vez que se ha afectado a vivienda, los efectos legales continuarán hasta la desafectación, inclusive una vez fallecido el constituyente y sin importar la cantidad de veces que se subrogue, debido a no existir un límite legal. Empero siempre la protección recae sobre un único inmueble por vez.

Finalmente, la protección también se sustituye a sumas de dinero en casos de indemnización, ya sea por expropiación o el cobro de un seguro ante un siniestro.

1. Entre los tratados internacionales mencionados se encuentran la Declaración Universal de Derechos Humanos (art.25), la Declaración Americana de los Derechos Y Deberes del Hombre, la Convención Americana de los Derechos Humanos (art.17), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art.11.1), la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art.5°, inc. e), la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art. 14, inc. h) y la Convención de los Derechos del Niño (art.27).

2. Mencionado en Jorge Horacio Alterini Código Civil y Comercial comentado. Tratado Exegético- 1 ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Ley, 2015. (Págs. Del cometario al art.244 CCCN).

3. Cambio de paradigma

La actual ley de fondo ha modificado muchos institutos para actualizarlos y regular la conducta privada de las personas de manera más ajustada a las nuevas realidades. En particular, en la regulación de Vivienda, lo más importante es que deja de tutelarse la familia constituida en los términos del siglo XX, para proteger a la persona humana en relación a un inmueble donde desarrolla su centro de vida.

La legislación actual refleja un cambio de paradigma donde se reemplaza el valor de lo objetivo por lo subjetivo, es decir, deja de centrarse en el inmueble para regular la protección de la persona y la conservación de su vivienda.

Esta interpretación surge a partir de los artículos 246 y 248 del código, donde se contempla al titular registral (sin el requisito de incluir en el beneficio a determinado familiar) como legitimado para afectar a vivienda por un lado; y por el otro, que puede subrogarse el régimen jurídico mentado de un inmueble a otro, como también al importe que se derive de la transmisión del mismo o indemnización, según el caso. Por tanto, la protección seguirá a la persona durante su vida, excepto que elija su desafectación, motivado por cuestiones personales (v.gr. ampliar su garantía).

Claudio Kiper señala que el código recoge las inquietudes previas a la actual legislación y consagra la subrogación real, pues de no ser así el constituyente estaba impedido de mudarse³.

4. ¿Es la reserva de afectación a vivienda una técnica registral conveniente?

En primer término, debe reconocerse la importante tarea que se llevó a cabo desde el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), que con premura supo adoptar criterios adecuados para los tiempos que corrían ante la entrada en vigencia del CCCN. Transcurridos más de cinco años de este hecho histórico, corresponde revisar algunas decisiones tomadas.

En este punto, se analizará la "reserva" de subrogación real, como requisito de creación registral.

Distintos supuestos:

1 Que el titular registral, el juez a pedido de parte, los condóminos o herederos decidan poner fin al sistema protectorio.

2 Que la persona enajene su inmueble para poder adquirir uno nuevo. La legislación le otorga el derecho al titular registral de subrogar el régimen de la anterior vivienda a la nueva.

3 Que la persona adquiera una nueva vivienda y quiera radicar allí su centro de vida, entonces puede solicitar la traslación de los efectos jurídicos del régimen a ese nuevo inmueble, conservando el anterior, pero liberándolo del régimen de vivienda⁴.

De las situaciones expuestas, puede reconocerse que no existe la misma intención cuando se solicita la desafectación o la subrogación. En provincia de Buenos Aires, se utiliza el vocablo desafectación para ambas situaciones, tanto cuando extingue como cuando subroga, con la diferencia de agregar a este último, la frase con "reserva de subrogación real".

El término "reserva" es utilizado en los supuestos dos y tres, a los fines de distinguir, la voluntad de cancelar el asiento registral de Vivienda por la enajenación del inmueble, sumada la intención de trasladar el régimen jurídico a otro, adquirido en sustitución o a sumas de dinero que lo reemplacen (dando continuidad al beneficio); de la otra opción, que es finalizar el efecto protectorio de manera definitiva.

No puede soslayarse la inexistente mención en la ley de fondo acerca de un requisito equivalente a reservarse este derecho, mientras sucede la traslación de la protección. Coincide con esta postura el art. 4 de la DTR 04/2016 del Registro de Ciudad de Buenos Aires⁵. Si bien como autoridad de aplicación los registros deben disponer la manera en que será operativa la ley de fondo, incluir esta exigencia conlleva emplear una terminología poco apropiada para el acto que se pretende reflejar.

Es preciso diferenciar las siguientes cuestiones:

A El derecho de la persona afectante de utilizar la subrogación real.

B La técnica registral empleada en la confección del asiento registral que publicite la situación jurídica del inmueble al realizarse la subrogación real

Por tratarse de dos cosas distintas, a la hora de elegir el modelo para dar publicidad a la primera (a), es necesario utilizar una adecuada técnica registral. Para ello es preciso poner el foco de atención en los inmuebles, que es la forma impuesta por el Decreto-Ley Nacional de Registros 17.801, en los artículos 10 y 11. Por el contrario, al utilizarse el vocablo reserva, se hace hincapié en la persona y el derecho subjetivo a la subrogación, siendo innecesaria dicha mención en el folio real del inmueble que se desvincula de la vivienda.

Si bien existe un cambio desde la óptica legislativa que valora a la persona y deja a un lado el énfasis

3. Kiper, Claudio (2016). Manual de derechos reales. 1ª ed. Revisada. Santa Fe. Rubinzal – Culzoni.

4. Nótese en este último supuesto, que se cumple el requisito legal de ser adquirida la finca en sustitución de la anterior, donde quien adquiere un nuevo inmueble sustituye la radicación del centro de vida de la familia. El artículo 248 no expresa como requisito que el primer objeto deba salir del patrimonio del titular. Por ello, dado que el debate sobre la sustitución radica en la problemática de los acreedores, cuando son dos inmuebles que conforman el patrimonio del titular, y el potencial fraude de subrogar la tutela de una finca a otra, y no existiendo en este caso tal conflicto -por ser un ingreso al patrimonio-, se concluye que es dable esta posibilidad.

5. DRT 04/2016 Registro CABA, art. 4 "(...) No será necesaria ni materia de inscripción, la "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente".

que preveía la Ley 14.394 sobre el inmueble, desde los Registros de la Propiedad el objeto es siempre el inmueble, conforme ello, se adopta la técnica de folio real para reflejar la historia jurídica del mismo.

Es necesario contar con un modelo de asiento registral, encabezado con lenguaje claro e inequívoco del acto que se pretende publicitar. Lo técnicamente aconsejable, sería utilizar el vocablo “liberación” para designar la voluntad de desvincular un inmueble de la protección de vivienda para trasladarlo a otro. Finalmente, utilizar el vocablo desafectación para los supuestos específicos de extinción.

Hablar de “desafectación” y “desafectación con reserva de subrogación real” implica replicar un modelo antiguo, cuando estamos en presencia de una modalidad nueva, que requiere el uso de una terminología que se ajuste a la finalidad del instituto y a la precisión de su concepto, a los fines de evitar equivocaciones por confusión entre los dos supuestos al momento de calificar la situación jurídica del inmueble.

Cabe hacer un último interrogante: ¿Se necesita una reserva de subrogación para ejercer derechos constitucionalmente protegidos? Por cuanto no está previsto en el ordenamiento jurídico la reserva de las garantías constitucionales, ni tampoco en la ley de fondo, la reserva no puede seguir siendo un requisito para llevar a cabo la subrogación real.

5. ¿Cuál es la esencia del acto que se quiere llevar a cabo? Diferencia entre desafectación y liberación de vivienda.

En el supuesto de la desafectación de vivienda, se persigue el final de la protección a través de la extinción del régimen jurídico. El efecto posterior, es que el inmueble retoma su calidad de garantía común de los acreedores.

La desafectación puede tener origen en la voluntad del constituyente (con el oportuno asentimiento conyugal o convivencial en caso de estar casado o en convivencia registrada), de la mayoría de los herederos o condóminos, según el caso. Asimismo, puede estar motivada la desafectación, por no subsistir los recaudos formales a pedido de cualquier interesado. Por último, los restantes supuestos contemplados en el art. 255 CCCN son la expropiación, la reivindicación o la ejecución, en caso de haber gravado el inmueble con un derecho real de garantía con el asentimiento conyugal/convivencial exigido por la ley.

La liberación, en cambio, es el término empleado para señalar en el asiento registral que ese inmueble queda desvinculado del régimen tuitivo y no pesa sobre el mismo ninguna restricción en cuanto a la posibilidad de ser ejecutado. Al calificar la situación jurídica del inmueble de donde surge que ha sido liberado por subrogación real, debe entenderse la continuidad del régimen de vivienda, empero aho-

ra vigente sobre otro objeto.

En relación con la expresión “se transmite” utilizada en el art. 248 CCCN, no se presume la voluntad del titular de extinguir el régimen de vivienda por la sola circunstancia de disponer del inmueble afectado. Por el contrario, se presume su voluntad de mantenerlo y trasladarlo al nuevo objeto⁶.

La liberación reconoce como fuente, la voluntad del titular registral. Cuando interviene el órgano jurisdiccional es a los fines de completar el requisito legal del asentimiento, si el constituyente es casado o conviviente y la otra persona es incapaz para prestarlo, su capacidad es restringida o se opone.

De acuerdo a Sebastián Sabene⁷, a través de la subrogación real se desvincula del régimen jurídico a determinado inmueble, para ser trasladado a otro o a un importe en dinero, según exprese el afectante en el pertinente documento; cambia el objeto como elemento del acto jurídico (cosa inmueble), pero no se modifica el objeto entendido como finalidad, intención del ciudadano de gozar de la protección de su vivienda, contra acreedores posteriores a la afectación.

El cambio de denominación propuesto debe verse como una solución positiva, no sólo por la precisión que aporta, sino por cuanto desde la óptica registral, y su práctica -pensando en la labor diaria de los registradores- es conocido el término liberación como así también el motivo para el cual es utilizado. Por ello es dable pensar que podrán adaptarse a esta modificación terminológica los agentes de esta repartición y comprender el efecto de su tarea, para poder brindar un mejor servicio.

Compréndase la analogía utilizada, entre lo conocido como liberación de un gravamen (en el supuesto de hipoteca, cuando el acreedor consiente la divisibilidad de su garantía) y la liberación de vivienda, donde pierde efectos jurídicos el régimen para ser trasladado a otro inmueble.

Asimismo, con la finalidad de cumplir el principio registral de determinación del inmueble, será necesario al momento de realizar la traslación, consignar en el nuevo asiento registral los datos del anterior inmueble objeto de tutela, conforme el encadenamiento causal. Oportuno sería citar la matrícula del folio real anterior, y sólo en las minutas rogatorias -rubro observaciones- el correlato de qué inmueble se afectó por vez primera, si continuó la protección en otro inmueble, hasta llegar al actual objeto sobre el cual recae la tutela.

A modo de ilustración, se ofrecen los siguientes modelos de asientos registrales:

6. Sabene, Sebastián (2017). Derecho Registral, una perspectiva multidisciplinaria, dirigido por Sebastián E. Sabene. Primera Edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Ley.

7. Op. Cit. Págs.273.

ESCRITURA PÚBLICA

LIBERACIÓN DE VIVIENDA
Art.248 CCCN
Corresponde al asiento b-.....
Escrit. N° del Escrib
Reg. F.S. (folio de seguridad)
Present. N° del.

DOCUMENTO JUDICIAL

LIBERACION DE VIVIENDA
Art.248 CCCN
Corresponde al asiento b-..... . En
autos" " (caratula del juicio)
Juzg , Depto Jud Oficio
..... (fecha) F.S
Present. N° del.

ACTA ADMINISTRATIVA

LIBERACION DE VIVIENDA
ART.248 CCCN
Corresponde al asiento b-.....
Expte F" Present. N°
..... del.

VIVIENDA POR SUBROGACION
REAL
Art.248 CCCN
FR ant..... Pdo..... Pres.....
(cierre registral de acuerdo al tipo de
documento, citados en los otros
modelos)

DESAFECTACION DE VIVIENDA
Art.255
(utilizar los datos señalados en los
anteriores modelos para el cierre
registral, de acuerdo a que se
notarial, judicial o administrativo el
documento.)

6.¿Es necesario que el inmueble al que se le pretende subrogar el régimen sea adquirido en sustitución de la anterior?

El encuentro en un congreso donde participan todas las provincias es una muy buena oportunidad para plasmar un criterio a nivel nacional. Recuérdese que la subrogación juega un rol fundamental, pues mantiene la fecha primigenia de afectación, impidiendo que los embargos trabados puedan tornarse eficaces. Mientras que esté el inmueble afectado a vivienda, el mismo no será pasible de ser ejecutado por acreedores del constituyente⁸.

Este artículo ha dividido a la doctrina en cuanto a cómo debe interpretarse. Por un lado, se encuentran aquellos que creen que el inmueble al cual se traslada la afectación debe ser nuevo en el patrimonio del constituyente. Esta es la interpretación literal del artículo 248 cuando expresa "vivienda adquirida en sustitución de la afectada".

Por otro lado, se encuentra la doctrina que entiende que mal podría protegerse únicamente a la adquisición de un nuevo inmueble, y por tanto la afectación también puede ser subrogada a un inmueble que ya sea parte del patrimonio del afectante.

En el ámbito de los Registros de la Propiedad, también se encuentran posturas antagónicas. En la provincia de Buenos Aires, por ejemplo, se entiende que debe ser nuevo en el patrimonio el inmueble a subrogarse. Esta interpretación ha sido avalada en dos oportunidades en que se recurrió por vía judicial en los fallos

Coto y Vega de Torchia, ambos del año 2016⁹.

En Capital Federal se optó por la segunda interpretación. La protección puede subrogarse cuando el inmueble conforme el patrimonio del constituyente, con anterioridad. Esta postura se tomó en base al pensamiento sobre lo inequitativo que sería oponerse a la subrogación en un caso muy típico, cual es el matrimonio que decide mudarse de hogar a uno más pequeño, cuando sus hijos han crecido, casado y se han mudado. Entonces, nace el interrogante sobre qué caso tiene oponerse a algo tan corriente, si lo único que sucede es que de sus dos propiedades ahora deciden residir en la otra.

Sin lugar a dudas, es compartida la opinión acerca de la injusticia del único límite a la subrogación. Piénsese en que se puede subrogar las veces que la persona lo desee, que no hay un límite temporal máximo de protección cuando la afectación recae sobre sumas de dinero, sin embargo, no puede cambiarse la afectación cuando el otro inmueble es preexistente en el patrimonio del titular registral.

Ahora bien, más allá de coincidir en la visión, no se en-

8 Salvo las excepciones del art. 249 CCCN

9. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Primera, juicio caratulado "Dirección General del Registro de la Propiedad, Expediente N°2307-1003/2016 iniciado por el notario Emilio Coto y Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, juicio caratulado "Dirección General del Registro de la Propiedad, Expediente 2307-1222/2016 iniciado por la notaria Hilda Vega de Torchia".

tiende que deban los registros cambiar la letra de la ley. “Cuando el texto de la ley es claro y expreso, no cabe prescindir de sus términos, (...) aún cuando pareciera injusta, pues (...) para alcanzar su verdadero significado no ha de añadirse ni extender nada que altere su contenido”¹⁰.

La complejidad que conlleva la traslación de la afectación a un inmueble con gravámenes previos a la subrogación, pero posteriores en el tiempo a la afectación a vivienda, hacen pensar que debe ser la ley de fondo la que contemple las soluciones de acuerdo a las distintas prioridades de los opuestos intereses subjetivos en juego.

Así como anteriormente se expresó que no es correcto agregar requisitos cuando la ley no los prevé, tampoco puede crearse una interpretación amplia cuando el texto de la ley es contundente. Por tanto, se insta de *lege referenda*, que sea incluida en una próxima reforma legislativa la posibilidad de subrogar la afectación de manera amplia; inclusive entre inmuebles que compongan el patrimonio del afectante, sin necesidad de una nueva adquisición. Asimismo, sean regulados los distintos efectos de acuerdo a la existencia de gravámenes preexistentes.

7. Legitimación del usufructuario para afectar a vivienda.

Se entiende que el usufructuario está legitimado para afectar a vivienda, en la medida de su derecho, por cuanto el art. 245 CCCN expresa “la afectación puede ser solicitada por el titular registral”.

A través de una interpretación finalista, se concluye que titular registral es toda persona que tenga registrado un derecho en los registros, ya sea que el mismo recaiga sobre cosa propia o ajena (art.1888 CCCN); siempre y cuando el usufructuario sea una persona humana y cumpla con el requisito de habitar en el inmueble.

Toda vez que el usufructuario goza del amparo de las garantías constitucionales y la norma sustantiva de manera congruente no lo prohíbe, se entiende que puede resguardarse su derecho en relación al inmueble que constituye su vivienda, si es que así lo requiere, y no es necesario el asentimiento ni comparecencia del nudo propietario al acto de afectación a vivienda¹¹.

Es preciso recordar el alcance del término “propiedad” en nuestra Constitución. La Corte Suprema de Justicia, en sentencias emblemáticas como “Horta c/ Harguindeguy”, “Mango c/ Traba” y “Bourdieu c/ Municipalidad de la Capital”, ha interpretado que el término propiedad comprende, en el sentido constitucional, a todo derecho de contenido patrimonial. Por lo cual, el término propiedad comprende a los derechos personales, intelectuales y reales. Dentro de estos últimos, no sólo al dominio, sino a todos los derechos reales.

De manera que cuando se garantiza el derecho de usar y gozar de la propiedad, se incluye el derecho del usufructuario a su disfrute¹².

A partir de la regla esgrimida en el art. 399 CCCN, que expresa que nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso del que posee, se cree que es suficiente para delimitar que la protección al derecho real de disfrute.

Si bien antes se pensaba acerca de la conveniencia de establecer un valor como reflejo del derecho protegido, la realidad económica de nuestro país y la inflación que suele castigarlo, inciden de manera negativa como para continuar avalando esa postura.

En efecto, de ser cuestionado el régimen tuitivo en cuanto a su extensión, ese será el momento de realizar las valuaciones necesarias para indicar el valor del usufructo y de la nuda propiedad, mediante la colaboración de peritos martilleros. Empero, realizar esa tarea de antemano conlleva agregar un gasto innecesario al acto de afectación a vivienda que se caracteriza por su gratuidad/ bajo costo, ante la eventual posibilidad de ser cuestionado.

8. Conclusiones:

1. No corresponde consignar en el asiento registral la “desafectación de vivienda por reserva de subrogación real”, porque técnicamente no se desafecta el régimen, ya que continúan los efectos jurídicos, trasladados a otro objeto.

2. No corresponde realizar una “reserva” del derecho a subrogar, porque la ley presume que el titular registral no quiere perder un beneficio legal, como es la continuidad de la protección sobre su vivienda. En efecto, no surge del art. 248 CCCN un requisito equivalente a reservarse este derecho, mientras sucede la traslación de la protección. Si el legislador lo hubiera creído necesario, lo habría establecido de manera expresa.

3. Es conveniente acuñar el término liberación para designar la situación jurídica del inmueble sobre el cual pesó la afectación a vivienda y fue desvinculado de tal régimen por subrogación real. Es preciso diferenciar el derecho de la persona afectante de utilizar la subrogación real, de la técnica registral empleada en la confección del asiento registral del inmueble liberado. Los registros deben hacer hincapié en la segunda cuestión y utilizar un lenguaje preciso.

4. De *lege referenda*, instar una reforma legislativa, donde se incluya en el Código Civil y Comercial de la Nación, la posibilidad de subrogar la afectación entre inmuebles que compongan el patrimonio del constituyente, sin necesidad de una nueva adquisición. La ley debe regular la prioridad y los efectos del régimen de vivienda, cuando la subrogación real opere sobre un inmueble con gravámenes preexistentes.

5. El titular del derecho real de usufructo está legitimado para afectar a vivienda, en la medida de su derecho, sin necesidad del consentimiento del nudo propietario.

10. Fallo Coto, op.cit.

11. Alberdi Imas, Luana “Legitimación del usufructuario para afectar al régimen de vivienda”. Publicado en la Revista Notarial N° 987 del año 2018.

12. Op. Cit.4.

“El camino hacia la comunicación electrónica de medidas cautelares al Registro de la Propiedad Inmueble en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires”.

Por Paula Leonor Barrionuevo

Paula Leonor Barrionuevo, abogada supervisora jurídica sector consultoría y orientación registral.

Por Jimena Lagos

Jimena Lagos abogada Jefa de Despacho del Sector Consultoría y Orientación Registral. Docente de La Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria Provincia de Buenos Aires.

I. Introducción

Podemos dar inicio a esta reseña mencionando como punto de partida que el día 19 de diciembre de 2018 la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires (SCBA) dictó la Resolución 2089/18, mediante la cual se estableció un nuevo marco para la comunicación de las medidas cautelares entre los órganos jurisdiccionales y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), a través de la utilización de los medios electrónicos disponibles.

Nos ocuparemos en esta oportunidad de describir y detallar el mecanismo diseñado conjuntamente por la SCBA y el RPBA para concretar, en soporte electrónico, las comunicaciones de las medidas cautelares dictadas por los órganos judiciales provinciales.

2. Antecedentes normativos

2.1. Acuerdo de Colaboración Tecnológica N° 259.

El 6 de agosto de 2012, la Suprema Corte de Justicia provincial, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, celebraron un “Acuerdo de Colaboración y Comunicación Tecnológica”, que fuera registrado bajo el número 259 del Tribunal, mediante el cual las partes reconocieron la necesidad de materializar el avance en la utilización de las herramientas informáticas, a fin de destinarlas a la implementación de sistemas de comunicación de los actos que lleven a cabo en sus respec-

tivas órbitas de competencia y que produzcan efectos en las de las demás.

Se acordó que las partes determinarían las pautas para la incorporación del Colegio de Escribanos y del Registro de la Propiedad al ecosistema de firma electrónica/digital del Poder Judicial provincial y los proyectos específicos que regularán cada operatoria en particular.

2.2. Resolución SCBA 2757/12. DTR 12/2012

Con pie en el citado convenio de colaboración tecnológica, el 17 de octubre de 2012 la Suprema Corte dictó la Resolución 2757/12, disponiendo el inicio de una “prueba piloto” referida a las comunicaciones que se cursan al Registro de la Propiedad relativas a la anotación de medidas cautelares, sus reinscripciones, levantamientos y/o modificaciones.

Para tal plan experimental se designó al Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de La Plata. Se dispuso que las comunicaciones entre ese organismo y el Registro de la Propiedad se cursarían en soporte electrónico, debiendo ser firmadas por el secretario en forma electrónica/digital.

2.3. Resolución SCBA 2354/13.

Teniendo en consideración los buenos resultados de la experiencia piloto implementada por la Resolución SCBA 2757/12, especialmente en torno a la reducción de los tiempos del proceso, el máximo Tribunal, por medio de la Resolución 2354/13 de fecha 15 de

septiembre de 2013, extendió la aplicación del plan a los Juzgados Civiles y Comerciales N° 1, 10, y 17 del Departamento Judicial de La Plata, al Juzgado Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de Azul y al Juzgado Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de Mar del Plata.

2.4. Acuerdo Marco de Implementación de Nuevas Tecnologías N° 397.

A partir de la experiencia acumulada a través de las “pruebas piloto” realizadas y a tenor de la ventaja significativa que el empleo de las herramientas informáticas supone para la reducción de los tiempos procesales, la Suprema Corte y el Ministerio de Economía provincial estimaron oportuno establecer pautas generales para la confección de los documentos judiciales que soliciten tanto la registración como la publicidad, simplificando de esta manera la confección y calificación registral y a su vez estandarizar los datos que contempla la normativa vigente, a fin de lograr un instrumento accesible, sencillo y a la vez seguro.

Con tales pautas, el 13 de julio de 2016 las partes suscribieron un “Acuerdo Marco” (identificado bajo el número 397 del registro del Tribunal), mediante el cual acordaron unificar la forma y contenido de los documentos judiciales dirigidos al Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo, convinieron que las comunicaciones electrónicas de las trabas de medidas cautelares en general, inhibiciones y embargos de inmuebles en particular, sus modificaciones, reinscripciones o levantamientos, respecto de los inmuebles pertenecientes a determinados partidos que detallaron en un anexo al acuerdo, se efectuarán con algunos órganos judiciales, reiterando que en tales casos los documentos serán suscritos por el secretario.

Finalmente, incluyeron en el acuerdo importantes compromisos relativos sobre gestión y validación de pago electrónico de tasas, financiamiento del sistema, soporte técnico, desarrollo de software y adecuación de la reglamentación interna correspondiente a la órbita de cada parte.

2.5. Resolución SCBA 1799/16 DTR 14/2016.

Fruto del Convenio N° 397, y ante la necesidad de determinar pautas generales para la elaboración de los documentos judiciales dirigidos al Registro de la Propiedad, la Suprema Corte dictó la Resolución 1799/16 de fecha 24 de agosto de 2016.

Dispuso en su artículo primero: “Aprobar los textos de los modelos estandarizados de documentos judiciales destinados a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires que como Anexo Único forman parte de la presente”.

Asimismo, se ordenó en su artículo segundo que: “...a partir del 1 de septiembre de 2016 todos los órganos judiciales deberán librar indefectiblemente los documentos judiciales dirigidos a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, utilizando -según corresponda e independientemente del soporte en el que se elaboren- con los textos de los modelos supra apro-

bados”.

2.6. Disposición Técnico Registral 14/2016 del RPBA. El 18 de agosto de 2016, el Registro de la Propiedad por medio de la disposición Técnico Registral 14/16, en concordancia con la Resolución SCBA 1799/16, aprobó los formularios que resultaron de uso obligatorio a partir del 1 de septiembre del año 2016, como anexos a la disposición que la integran.

II.7. Resolución SCBA 3164/16.

La Suprema Corte de bonaerense en fecha 28 de diciembre de 2016, dicta la Resolución 3164/16, la cual hace referencia a la oficialización de la primera etapa del uso de medios electrónicos para las comunicaciones con la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble.

Esa primera fase en la implementación obligatoria de los medios electrónicos como la única metodología para comunicar actos jurídicos reflejados en los documentos judiciales que han sido estandarizados por la Resolución SCBA 1799/16, resultó aplicable únicamente respecto de los órganos judiciales de los Fueros Civil y Comercial, de Familia, Laboral, Contencioso Administrativo, Penal, de Responsabilidad Penal Juvenil y de Paz del Departamento Judicial La Plata, y en relación a los inmuebles sitos en los partidos de Berisso, Coronel Brandsen, Ensenada General Paz (Ranchos), La Plata, Coronel Dorrego, Esteban Echeverría, Ezeiza General Madariaga, Lobería, Merlo, Monte Hermoso, Necochea, Pinamar, San Cayetano, Trenque Lauquen y Villa Gesell.

De tal modo, todos los órganos del Departamento Judicial de La Plata tenían la obligación de emitir las comunicaciones a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad exclusivamente con respecto a inmuebles ubicados en los partidos mencionados, por medio de oficios electrónicos, vedándose la utilización del soporte papel en tales supuestos. Pero requiriendo hasta el momento la intervención del profesional que debía recurrir al RPBA con un formulario de asociación a fin de que personal de mesa de entradas descargara el documento portante de la medida cautelar del portal de la corte, se abonaba su timbrado en la caja del colegio de escribanos y luego se procedía a su ingreso por ventanilla.

3. Protocolo y DTR 8/2019 para las notificaciones y presentaciones por medios electrónicos entre la SCBA y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

En vista a los auspiciosos resultados obtenidos a lo largo de la paulatina implementación de las comunicaciones electrónicas y en base a los compromisos asumidos en los convenios de colaboración oportunamente celebrados, la Suprema Corte decidió, mediante la Resolución 2809/18 del 19 de diciembre de 2018, disponer que las comunicaciones de las trabas de medidas cautelares dirigidas al Registro de la Propiedad Inmueble se efectúe en su totalidad electrónicamente

por todos los organismos judiciales y respecto de los inmuebles pertenecientes a todos los partidos de la provincia, cualquiera sea el tipo de proceso, conforme el cronograma que se estableció.

Además, aprobó un nuevo Protocolo para las notificaciones y presentaciones por medios electrónicos entre la Suprema Corte y el Registro de la Propiedad Inmueble, donde se detalla el mecanismo a observar para la comunicación de las medidas cautelares ordenadas por los órganos judiciales al Registro de la Propiedad. La Resolución 2809/18 deroga asimismo las Resoluciones de la Suprema Corte 2757/12, 2354/13, 1799/16 y 3164/16 anteriormente detalladas, así como toda otra normativa que se le oponga.

4. Vigencia y ámbito de aplicación del Protocolo

A través del artículo primero de la Resolución 2809/18, se aprueba el nuevo "Protocolo para las notificaciones y presentaciones por medios electrónicos entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad".

Se instituye, en el artículo tercero, un esquema de implementación que comenzaría a regir a partir del 11 de marzo de 2019 para documentos librados por los órganos jurisdiccionales del departamento judicial de La Plata e inmuebles ubicados en los partidos de: Berisso, Coronel Brandsen, Ensenada, General Paz (Ranchos), La Plata, Coronel Dorrego, Esteban Echeverría, Ezeiza, General Madariaga, Lobería, Merlo, Monte Hermoso, Necochea, Pinamar, San Cayetano, Trenque Lauquen y Villa Gesell-, sea que se encuentren inscriptos bajo la técnica de folio personal cronológico o folio real; y a partir del 3 de junio de 2019 para los restantes departamentos judiciales y partidos de la Provincia de Buenos Aires.

Quedando excluidos de la comunicación electrónica de medidas cautelares los órganos de la Provincia de Buenos Aires que utilizan el sistema informático SIMP .

5. Nuevos modelos de oficios

En la Resolución SCBA 2809/18 y DTR 8/2019 se aprueban nuevos textos estandarizados para la confección de los oficios destinados al Registro de la Propiedad Inmueble, en reemplazo de los fijados por la anterior Resolución SCBA 1799/16 y DTR 12/2012. Tales modelos indefectiblemente deberían ser empleados de forma obligatoria por los órganos judiciales, a partir del 11 de marzo de 2019, independientemente del soporte en el que se elaboren.

Los modelos en cuestión se denominan: "Oficio Judicial Medida Cautelar Inmueble", "Oficio Judicial Anotaciones Personales" y «Oficio Ampliatorio de Medidas Cautelares en proceso de inscripción (Inhibiciones y Embargos)»¹.

En forma concordante, el Protocolo y la DTR reitera que una vez ordenada la traba de la medida cautelar

a inscribirse ante el Registro, se confeccionará el documento judicial pertinente "de acuerdo a los modelos estandarizados aprobados conjuntamente por la Suprema Corte y el RPBA".

6. Operatividad

Conforme el Protocolo en cuestión, y la DTR 8/2019 el intercambio de información y datos entre los órganos judiciales y el Registro de la Propiedad se efectuará en web services provistos por ambos organismos -interconectados entre sí-, que cumplirán con la función de alojar documentos electrónicos como rogatorias judiciales y sus contestaciones, así como cualquier otra contingencia vinculada a las comunicaciones que se realicen.

Los "documentos" generados por los organismos intervinientes son documentos electrónicos suscriptos con la tecnología de firma digital, conforme las pautas establecidas por la ley 25.506.

En la práctica, las comunicaciones electrónicas entre los organismos judiciales y el Registro de la Propiedad Inmueble son canalizadas a través del Sistema de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas, generadas y remitidas en el marco del portal web seguro de la Suprema Corte de Justicia y dirigidas a los casilleros electrónicos oficiales de cada repartición.

7. Auditoría

Estos modernos sistemas informáticos por donde se canaliza, procesan y resguarda la actividad procesal de los órganos de justicia, partes, letrados y auxiliares de justicia en general requiere de mecanismos de contralor efectivos y eficaces a fin de dotar de seguridad y certeza sobre la válida producción de aquellos actos instrumentados en soporte informático-digital. Entendiendo a la auditoría como a ese estudio pormenorizado que se ejecuta para corroborar la efectividad y el rendimiento informático de un sistema vinculado a la administración de justicia, así como a la utilización y uso material que se hace de aquél a través de los operadores jurídicos que se encuentran bajo su ámbito de aplicación².

Pues bien, el artículo 10 del Protocolo prevé que la base de datos de las notificaciones y presentaciones electrónicas realizadas en su marco, puedan ser

1. A su vez, se dispone la publicación de los textos de los modelos aprobados en el sitio Web de la Suprema Corte a fin de facilitar su uso por parte de los operadores jurídicos y su incorporación en los sistemas de gestión jurisdiccional, para su utilización por parte de los órganos judiciales de esta Administración de Justicia y demás interesados.

2. BIELLI, G.E – NIZZO, A.L. El contralor efectivo del Sistema de Gestión Judicial. Su impacto procesal en el expediente judicial electrónico. Publicado en La Ley. 11/09/2018. Cita Online: AR/DOC/1809/2018

3. Recordemos que la Subsecretaría de Informática de la Suprema Corte tiene a su cargo el monitoreo permanente del estado del sistema, debiendo reportar a la Presidencia del Tribunal cualquier clase de «caída», ralentización o mal desempeño del sitio, a efectos de posibilitar la adopción de las medidas que permitan superar los inconvenientes ocasionalmente motivados por tales situaciones que se susciten en el marco de una causa judicial. BIELLI, G. E. – NIZZO, A. L., «El nuevo régimen de presentaciones electrónicas», LLBA 2018 (abril), cita online AR/DOC/602/2018.

objeto de una auditoría. Para ello será necesaria una orden judicial, dictada de oficio o a pedido de parte, a fin de que la Subsecretaría de Tecnología Informática de la Suprema Corte y/o el Departamento Sistemas y Procesamiento de Datos del Registro (organismo de contralor sobre los web service emparejados), elaboren un informe circunstanciado de los antecedentes existentes en el servidor con referencia al acto que hubiere sido cuestionado³.

Dicho informe deberá ser, indefectiblemente, evacuado en un plazo no mayor al de cinco días hábiles, contados desde la notificación del decisorio que disponga su realización.

Esta auditoría contribuye a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, a fin de dar cumplimiento a un importante principio del derecho registral que es el de Legalidad.

8. Observaciones efectuadas por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

En aquellos casos en los que el Registro realice alguna observación al oficio electrónico que se haya remitido, se procederá de todas formas en caso de que el acto así lo amerite a anotar de manera provisional la medida comunicada, o a devolverla directamente si correspondiera y se informará al Juzgado de tal eventualidad indicando los motivos que dieron lugar a las observaciones o devolución realizada al trámite⁴. Ante esta incidencia, corresponderá su subsanación, la cual debe ordenarse judicialmente por medio del modelo aprobado como oficio ampliatorio de medida cautelar en proceso de inscripción si se tratase de un documento

Una vez subsanada la observación, se procederá a remitir una nueva comunicación electrónica al Registro. Un elemento a resaltar es que en el oficio electrónico debe constar el número de presentación y la fecha, con el objeto de mantener la prioridad registral y el pago de la tasa por el término de 180 días.

que fue anotado provisoriamente, en caso de que se trate de un documento que no amerita inscripción provisoria para subsanar el error deberá enviar un «Oficio Judicial Medida Cautelar Inmueble», «Oficio Judicial Anotaciones Personales» según corresponda.

9. Caso de medidas peticionadas por organismos nacionales, provinciales y/o municipales

La Resolución SCBA 290/19, en concordancia con la ley 10295, se dispuso que cuando la medida ordenada sea una inscripción, reinscripción o rectificación que proviniera de una petición en cabeza de un organismo nacional, provincial o municipal que cuente con un Convenio suscripto con el Registro de la Propiedad Inmueble, no se exigirá el pago del timbrado⁵.

Ahora bien, en tales supuestos, para el caso del levantamiento de las medidas, se abonarán los módulos de registración de tasa fija previamente establecidos por la normativa registral⁶. Se tomarán en consideración los valores vigentes al momento de ingreso de la solitud de levantamiento.

Lo expresado anteriormente es lo que la ley 10295 considera tasa sujeta a recupero.

10. Procedimiento

10.1. Interesados.

De acuerdo al nuevo procedimiento, las partes se limitarán en la práctica -a través de los profesionales que las asistan- a petitionar la medida cautelar en cuestión (embargo, inhibición, etc.) y, una vez ordenada, deberán proceder, únicamente, a acreditar el pago de la tasa registral en caso de que corresponda.

En dicha senda, el pago de la tasa deberá ser efectuado a través de los mecanismos que determina la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble conforme a la normativa vigente y, posteriormente, incorporarse el número de timbrado al documento judicial que se envíe desde el organismo judicial.

Así, una vez que fuera decretada en un proceso judicial una medida cautelar, como paso previo a la remisión de la pieza al Registro, se deberá abonar la correspondiente tasa registral, mediante el siguiente procedimiento:

- En primer lugar, el interesado deberá ingresar a www.rpba.gov.ar/descargas/, allí seleccionar en la solapa "Formularios de pago" el denominado "Formulario B", completar los datos del solicitante, tildar la opción «Para uso judicial», luego completar los otros datos requeridos sobre la causa y, finalmente, seleccionar el medio de pago: Pago por comprobante/pago electrónico.
- Luego acompañará el comprobante de pago de la tasa, en formato papel o electrónico, según corresponda, al organismo jurisdiccional mediante presentación

4. Conforme art. 9 inc. "b", ley 17.801.

5. Ver ley 10.295, art. 3.

6. Conforme Deposito Técnico registral N° 1/2021, artículos 21, 22 y 23.

electrónica titulada: "Adjunta comprobante de pago tasa registral", confeccionando el escrito dentro del cuerpo del procesador del portal y adjuntado en formato pdf el correspondiente comprobante. Aclaramos que en el escrito electrónico se deberá consignar expresamente el número de timbrado que arroja la boleta de pago emanada por el Colegio de Escribanos (de 18 dígitos).

En resumen, los interesados sólo deberán peticionar y obtener la medida cautelar, y posteriormente acreditar el pago de la tasa registral; la confección y comunicación del documento judicial al Registro, queda a cargo del organismo jurisdiccional.

10.2. Órganos judiciales.

Cumplida con la acreditación del pago de la tasa registral por parte del letrado peticionante, el órgano judicial por Secretaría confeccionará la comunicación según el modelo que corresponda con carácter único y obligatorio, sin que puedan utilizarse otros modelos que no sean los contemplados por la normativa.

El organismo judicial consignará el número de timbrado, transcribiendo en el cuerpo del oficio los dígitos correspondientes. Además, se deberá indicar el tipo de trámite (simple o urgente), los datos de la medida -con transcripción de aquélla-, del expediente y del organismo. Si el interesado actúa con beneficio de litigar sin gastos, se deberá consignar esta situación en el campo de timbrados y transcribir el auto que lo otorga, ya sea de forma definitiva o provisionalmente. Se deberá especificar el tipo de acto y su código conforme el nomenclador del Registro.

Si se trata de una orden de reinscripción, modificación o levantamiento de una medida cautelar previamente comunicada, deberá adicionalmente completarse el número de presentación (clave de ingreso: código de entrada, número de entrada y dígito verificador) y la fecha de la medida de origen.

El documento será suscripto sólo por el secretario -o el funcionario judicial que lo reemplace- con su firma digital, y luego se remitirá mediante el Sistema de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas al domicilio electrónico oficial del Registro de la Propiedad Inmueble.

El plazo para el envío de la comunicación por parte del secretario no podrá exceder de dos días hábiles, que se contarán desde la acreditación efectiva en el expediente del pago de la tasa (en el caso de corresponder), salvo que el Juez hubiera dispuesto que la remisión se haga de forma inmediata.

En estos casos, en que se comunican medidas cautelares al Registro de la Propiedad Inmueble a través de medios electrónicos, se prescindirá el acompañamiento del "folio de seguridad" contemplado en el

Acuerdo SCBA 2505/92. De igual modo, no deberá librarse el denominado "formulario de asociación"⁷.

10.3. Registro de la Propiedad Inmueble.

Las comunicaciones remitidas por los funcionarios judiciales quedarán a disposición de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en el sitio web seguro de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, para su recepción por parte del personal de dicho organismo. Si fuera enviado antes de las 13.30 hs se le asignara ese mismo día número de presentación, en caso que ingresara con posterioridad a la hora mencionada se dará ingreso al día siguiente cuando se produce la apertura del Libro Diario.

El número de presentación será comunicado a la SCBA al día siguiente informando para el NUT de envió su correspondiente presentación en el RPBA (número y fecha).

El Protocolo y DTR 8/2019 establece que una vez calificada la medida⁸, el Registro responderá -siempre en soporte electrónico y mediante el Sistema de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas- al órgano jurisdiccional interviniente, dentro de los siguientes plazos, conforme el tipo de trámite solicitado: siete días hábiles en caso de trámites urgentes, y doce si se trata del trámite simple.

Todo ello sin perjuicio que el Juez pudiere disponer que se efectivice la medida judicial de forma inmediata (la cual a los demás efectos tendrá el tratamiento de «trámites urgentes»).

Aceptada por el órgano judicial la respuesta del Registro, ésta quedará automáticamente incorporada al registro informático de la causa, para ser proveída y puesta a disposición del interesado, quien podrá visualizarla a través del portal web del servicio de Presentaciones y Notificaciones Electrónicas o bien ingresando a la Mesa de Entradas Virtual.

Para el caso que los juzgados tuvieran dudas de cómo generar los oficios o ante una observación, o fuera necesario generar un reclamo ante una observación infundada o una registración efectuada de forma errónea, se estableció por protocolo y DTR 8/2019 la creación de una ventanilla virtual de comunicación directa entre los funcionarios del Poder Judicial y Profesionales del RPBA quienes resolverán las problemáticas planteadas, ya sea evacuando las consultas o generando los reclamos pertinentes.

11. Conclusiones

A partir del 3 de junio de 2019 las comunicaciones remitidas por los organismos jurisdiccionales en los distintos departamentos judiciales con el objeto de anotar medidas cautelares (inscripción, reinscripción, levantamiento de embargos, inhibiciones, sus modificatorias, etc.), es materializada a través

7. Prevista anteriormente en la cláusula quinta del Protocolo aprobado por el artículo 2 de la Resolución SCBA 2757/12.

del envío de formularios específicos y por medio de soportes electrónicos.

Mediante la implementación de estos nuevos procedimientos, se evidencia la continuidad del compromiso asumido por el RPBA y la SCBA, para ir a la vanguardia y agilizar la prestación del servicio que brindan ambos organismos, sirviéndose de los medios tecnológicos que actualmente se encuentran a disposición.

De esta manera, se puede ver que *“Los avances tecnológicos logrados en el ámbito de la Suprema Corte de Justicia y el RPBA han demostrado que el uso de estas herramientas permite agilizar los trámites judiciales a la vez que contribuye a la seguridad de las comunicaciones”*⁹.

La aceptación y ejecución de esta nueva fase de oficialización de las comunicaciones electrónicas, demuestra el invaluable aporte que representará a todos los operadores intervinientes al momento de solicitar la inscripción, reinscripción o levantamiento de una medida cautelar, en los del resguardo de la se-

guridad de los trámites, celeridad, economía procesal y cuidado del medio ambiente en tanto se sigue concretando la anhelada “despapelización” de los Poderes del Estado¹⁰.

De esta manera, se puede ver que “Los avances tecnológicos logrados en el ámbito de la Suprema Corte de Justicia y el RPBA han demostrado que el uso de estas herramientas permite agilizar los trámites judiciales a la vez que contribuye a la seguridad de las comunicaciones” .

La aceptación y ejecución de esta nueva fase de oficialización de las comunicaciones electrónicas, demuestra el invaluable aporte que representará a todos los operadores intervinientes al momento de solicitar la inscripción, reinscripción o levantamiento de una medida cautelar, en los del resguardo de la seguridad de los trámites, celeridad, economía procesal y cuidado del medio ambiente en tanto se sigue concretando la anhelada “despapelización” de los Poderes del Estado .

Sin dudas, nuestra mirada y experiencia en el tema nos hace concluir que las comunicaciones de medidas cautelares en soporte electrónico al Registro de la Propiedad resultan más ágiles y confiables, a la vez que contribuyen a la seguridad del intercambio de información, con directa repercusión en la eficiencia del servicio de justicia.

8. Conforme Ley Nacional 17-801, Decreto-Ley N° 11.643/63 de la Provincia de Buenos Aires, y modificatorias, el RPBA.

9. Resolución S.C.B.A. N° 2757/12.

10. Ver en este sentido, considerandos de las Res. S.C.B.A. 3164/16, Ac. S.C.B.A. 3733/14, Ac. S.C.B.A. 3540/11, DTR 12/2012, 14/2016 y 8/2021.

Informatización del registro de anotaciones personales en lo referente a medidas cautelares

Por Héctor Alejandro Díaz Falocco

Abogado. Jefe del Registro de Anotaciones Personales del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Ponencia presentada en el XXI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Tema 1: IMPLICANCIAS DE LA PANDEMIA EN LA FUNCIÓN REGISTRAL.

“Cuando el cambio sobreviene en el mundo, la época de la tranquila sobriedad y la paciente sumisión es destruida, arrasada. Porque la revolución es el vacilar de las cosas” Georg Friedrich Hegel. *Escritos Políticos*.

I. Introducción

Quiero iniciar esta presentación con una frase del filósofo Georg Friedrich Hegel quien, al hablar de cambios, lo hacía en el plano de la revolución social, propio de la era industrial. No es menos cierto que el COVID 19 es una pandemia que ha impactado en el mundo, que no hay país que no la haya sufrido y que ha generado los efectos de una verdadera revolución. Ha cambiado nuestra modalidad de vida, modificado nuestros hábitos diarios en el ámbito laboral, la forma de relacionarnos con nuestros grupos de pertenencia y también con los terceros. La pandemia está forzándonos a adecuar y asimilar cambios que nos permitan continuar con nuestra vida diaria, todo dentro de un marco de permanente incertidumbre, que se vio reflejado en los decretos nacionales y provinciales que se dictaron y prorrogaron durante el año 2020.

Circunscribiéndonos al impacto que tuvo el Covid 19 en los registros de la propiedad inmueble, en particular el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) no estuvo exento a la problemática vigente en la mayoría de los organismos de la administración pública provincial; en virtud de los DNU que se dictaron, el RPBA fue declarado como actividad esencial. Ahora bien, esta situación encontró al RPBA transitando un proceso de modernización que se venía llevando a cabo, en los últimos años, en todos los ámbitos del Registro. Esto permitió superar el tsunami viral que en muchos casos paralizó a la administración

pública, y que en otras circunstancias hubiera obligado a una auténtica suspensión del servicio registral. Sin embargo, y gracias a la prioridad que la Dirección Provincial le dio al área informática, se pudo modificar el esquema vigente al 2020 para acceder a la modalidad de teletrabajo y facilitar la automatización de tareas que antes dependían de la presencialidad humana. De este modo se fueron reincorporando actividades laborales a medida que los distintos decretos reglamentarios fueron ampliando la esfera de tareas esenciales. Siendo uno de los temas de este Congreso las implicancias de la pandemia en la función registral, quiero acotar esta ponencia a la adecuación de la tecnología a la anotación de medidas cautelares; en particular, en lo que ha sido la modernización producto de la incorporación de la firma digital a las ANOTACIONES PERSONALES.

2. Modernización en la registración de medidas cautelares en el ámbito del Registro de Anotaciones Personales

La Ley 17.801 establece, en su artículo 2 inciso b), la posibilidad para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, la anotación de medidas cautelares y, en su artículo 3, dispone: *“Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda”*.

Asimismo, el capítulo sexto de la Ley 17.801, habla de un Registro de Anotaciones Personales, normado en los artículos 30 a 33. Sobre la inhibición general de bienes, entiendo que no es necesario hacer mayor aclaración sobre sus efectos, entendiéndose que se trata de

la medida cautelar ordenada a los fines de impedir que una persona grave o enajene bienes.

Ahora bien, ¿cómo se fue dando el proceso de modernización con respecto al modo de rogación de la medida cautelar, su posterior anotación y la subsiguiente publicidad de la misma?

En una primera etapa, en el año 2012, se celebró un acuerdo de Colaboración y Comunicación Tecnológica entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires (SCBA) y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, mediante el cual se procedió a una prueba piloto entre un Juzgado Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata y el RPBA, con el fin de efectivizar la comunicación electrónica de los documentos que ordenaran medidas cautelares, sus reinscripciones y levantamientos, como así también contemplaba un modelo de oficio único y estandarizado para la confección de las cautelares. Recordemos que, hasta ese momento, los documentos de origen judicial que ordenaban medidas cautelares ingresaban al Registro mediante el diligenciamiento de la persona autorizada en los autos y venía acompañado al oficio, como medida de seguridad. En el caso de los Juzgados de la Provincia de Buenos Aires, por un Folio de Seguridad regulado en la Disposición Técnico Registral (DTR) 8/95. En el caso de los oficios diligenciados mediante la Ley 22.172, se requiere la legalización de la Cámara Judicial respectiva, y en el caso de los oficios Federales, no cuentan con medidas de seguridad que garanticen la legalidad del documento. En el marco de este convenio se dicta la DTR 12/2012 que tuvo rectificaciones procedimentales mediante las DTR 7/16 y DTR 5/19. Si bien el procedimiento todavía era mixto, en el sentido que tenía una parte digital y otra papelizada, esta prueba demostró que se podía dotar de seguridad a los documentos judiciales ordenados electrónicamente, permitiendo comprobar la identidad, procedencia e integridad de los mismos, garantizando al RPBA la autenticidad de aquel.

En esta primera etapa piloto, que luego se fue ampliando a otros Juzgados del Departamento Judicial de La Plata, el juzgado libraba el oficio electrónicamente y generaba un comprobante denominado formulario de asociación, que el letrado retiraba del juzgado y una vez en el Registro de la Propiedad, debía consultar previamente si el juzgado efectivamente había remitido electrónicamente el oficio. Una vez confirmado que el documento se encontraba en condiciones de descargarlo, el usuario abonaba la tasa correspondiente y lo ingresaba por el Departamento Recepción y Prioridades, el cual imprimía el oficio que ordenaba la cautelar, le adjuntaba el formulario de asociación, y remitía al Departamento de Registración respectivo. Como se ve en esta primera etapa, la comunicación electrónica y la despapelización eran unilaterales, porque únicamente el juzgado obviaba la rogación del documento en formato papel, remitiéndolo electrónicamente y con medidas de seguridad, obligando al Registro a imprimir el documento perdiendo así las propiedades que otorga

la firma electrónica: asegurar la autoría e integridad del instrumento. Para culminar el circuito una vez procesado el documento, debía contestarse al juzgado en forma electrónica y a su vez realizar la correspondiente toma de razón en el formulario de asociación y remitirlo al Departamento de Recepción y Prioridades, para ser retirado por el usuario. Este procedimiento descripto era común a todas las cautelares.

Ahora bien, en el caso de las inhibiciones, aún sin contar con un circuito completamente digital, el mecanismo fue efectivo, atento que la DTR 12/12, contemplaba un modelo de oficio estandarizado que fue perfeccionado por un convenio suscripto en el año 2016, para que los datos personales y del inmueble fueran cargados en sus respectivos campos. Esto permitía concentrarse en la calificación de la medida ordenada y los datos del sujeto a inhibir, agilizando la tarea, ya que no se requería verificar cuestiones de forma, como sellos del juzgado, firmas ológrafas, y se prescindía del folio de seguridad. Esta eficacia primigenia que tuvo el procedimiento, permitió que se fueran incorporando nuevos Juzgados al convenio, hasta completar prácticamente todos los juzgados de la Provincia de Buenos Aires.

En el año 2017, con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, dentro del marco de la Ley 14.828 que crea el Plan estratégico de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires, se aprobó el uso de la firma digital en la Dirección del Registro de la Propiedad (DTR10/17). Está incorporación de la firma digital, como así también perfeccionamiento de este modelo estándar de oficios judiciales, aprobado por una comisión mixta entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, plasmadas en las DTR 4/19 y DTR 8/19, agregó al procedimiento que se venía llevando, la formalización de una contestación electrónica. Así el artículo 10 de la DTR 8/19 reza "*Una vez procesada la documentación, se practicará la notificación electrónica al órgano jurisdiccional oficiante, informando el resultado de la calificación. La nota de registración (anotación provisional o definitiva) o su rechazo, serán suscriptos digitalmente y notificados electrónicamente al órgano jurisdiccional...*"

Con relación a la publicidad, y ya en vigencia la DTR 10/17, se estableció un sistema de publicidad, que permitía además del ingreso en formulario papel, la alternativa que un usuario suscripto a los servicios del Registro pudiera solicitar una publicidad vía web. En este caso, el formulario ingresaba electrónicamente, y el mismo era directamente impreso en la oficina de anotaciones personales, habiéndosele dado previamente un número de ingreso digital, en el libro diario del Registro (arts. 38/41 Ley 17.801). Una vez descargado el formulario, se tipeaban los datos de la persona por la que se requería información, y el mismo, con su contestación, iban al Departamento Recepción y Prioridades, para su entrega al usuario.

3. Modernización en la expedición de publicidad en el ámbito del Registro de Anotaciones Personales

En esta primera etapa, la publicidad electrónica no era obligatoria y nuevamente la despapelización se efectuaba por parte del usuario del servicio, que no asistía en forma presencial a ingresar la solicitud de publicidad. Con posterioridad y con el dictado de la DTR 1/19 se facilitó la respuesta por vía electrónica, cuya contestación exigía que los documentos expedidos digitalmente debieran contener la siguiente leyenda: art. 44 *“El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506 y Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)”*.

4. Avances ocurridos en el contexto de Pandemia

En este estado, y trabajando para perfeccionar lo que se venía haciendo, nos encuentra el mes de marzo 2020 con una situación imprevista y de magnitudes inconmensurables en sus efectos, que produjo en lo inmediato el cierre momentáneo de todos los servicios públicos no esenciales.

Con el dictado de los Decreto de Necesidad y Urgencia y Resoluciones Ministeriales 33/2020 y 34/2020 que le dieron carácter esencial a un sector del servicio de la actividad registral, la Dirección Provincial encaró la tarea de prever una apertura programada de los servicios y ordenó un trabajo mancomunado entre las Áreas de Informática, Departamento Jurídico, Coordinación de Delegaciones, Recepción y Prioridades, Anotaciones Especiales y las Áreas de Registración y Publicidad, a fin de poder absorber en el menor tiempo posible, la documentación que ingresara y en particular las medidas cautelares que pudieran ser ordenadas, una vez superada las primeras etapas de la pandemia. Prevención que a la postre dio resultados positivos, porque al admitirse el ingreso de las medidas cautelares -se habían librado cerca de siete mil- que estaban a la espera de su ingreso al Registro, se pudo procesar todo ese trabajo en poco tiempo. Para el mes de agosto de ese año, empezó a realizarse un ingreso gradual de documentos registrables y publicidades.

Centralmente, para las inhibiciones se estableció la modalidad de teletrabajo para todos los oficios judiciales que tuvieran firma electrónica y convenio con el Registro, permitiendo el ingreso digital y su distribución por la misma vía a los registradores, que desde sus casas califican el documento, una vez calificado se los remite electrónicamente a otro registrador para su vuelco, luego a un tercero para que verifique y controle que el documento y asiento registral estén bien realizados, todo esto de forma virtual, y finalmente se contesta electrónicamente al juzgado. Como se verá, es un mecanismo totalmente despapelizado y con la seguridad de la firma electrónica. En este punto es

importante destacar la voluntad e interés en el aprendizaje y capacitación sobre este nuevo paradigma de trabajo de todos los registradores.

Con relación a las publicidades, atento que con la sanción de la DTR7/20 obligó únicamente al servicio web de publicidad, esta tarea, que fue muy compleja en su dinámica, fue absorbida con gran esfuerzo por el Área de Coordinación de Delegaciones, que desde ese momento se encarga de distribuir las más de dos mil publicidades diarias a las quince Delegaciones Regionales de la provincia de Buenos Aires donde son procesadas. En un primer momento se tipeaban las publicidades; pero ahora con un lector láser de código de barra se extraen los datos cargados por el usuario y se traslada al sistema despachando lo requerido, evitando inconvenientes u errores de re tipeo -consecuencia de la carga manual- del formulario.

La informatización no solo pasó por la modernización de equipamiento, sino que constituyó un trabajo de auténtica ingeniería propia, debido a que es el propio Departamento Sistemas donde se diseña el software, trabajando con cada sector del Registro, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades a la par del Sector Jurídico que apuntala normativamente los nuevos procedimientos y capacita a los registradores.

Es importante resaltar que esta modalidad, en el caso de los oficios de medidas cautelares, únicamente se da en el ámbito jurisdiccional de la Provincia de Buenos Aires, siendo necesario en un futuro rever la Ley 22.172 para oficios de extraña jurisdicción, como así también los juzgados Federales, de modo tal que podamos sumar este procedimiento al mecanismo diario.

5. Conclusiones:

Finalizo también con otra frase de Hegel: ***“No es difícil darse cuenta que vivimos en tiempos de gestación y de transición hacia una nueva época”***

Es importante destacar el cambio de paradigma en la tarea de registración tal cual la conocíamos hasta ahora, por eso hoy es cuando más trascendencia tienen los principios registrales. Estos deben verse como un verdadero tamiz para garantizar que los documentos que ingresan para su registración cumplan con la normativa registral, y más importante aún, garantizar la calificación registral como una tarea esencial, imprescindible e irremplazable por cualquier algoritmo que permita el ingreso de datos que se carguen sólo llenando campos, sin calificación humana alguna. Como así también garantizar una capacitación permanente a los registradores, sobre las modalidades de contratos surgidos de los nuevos derechos reales, y sobre el uso de la tecnología, y no de convertirlos en meros observadores que se limiten a completar campos.

Que la tecnología y conocimiento permitan ser más eficientes, y concentrar recursos en la labor de calificación de los documentos con vocación registral debería ser una enseñanza positiva que nos deja esta pandemia.

El procedimiento recursivo ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires:

Su análisis en función de las normativas de las restantes jurisdicciones del país. Una propuesta de reforma.

Por Lorena Muñoz

Abogada. Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. Docente de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. Extracto para la presente publicación del Trabajo Final Integrador de la Carrera de posgrado Especialización en Derecho Administrativo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de La Plata. Director de TFI Prof. Marcelo C. Lamoglia. TFI completo se puede acceder en SEDICI.

1. Introducción. Breve referencia al procedimiento recursivo registral local

El procedimiento administrativo especial recursivo ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) tiene lugar cuando el usuario del servicio registral (aquel que llevó un documento –notarial, judicial o administrativo- a inscribir al Registro), no está de acuerdo con el tipo de inscripción acordada por el organismo.

Cabe tener presente que el servicio que brinda el Registro ha sido considerado como un servicio público, y en tal sentido se ha afirmado que al registrador no se le ordena ni se le suplica, sino que la rogatoria pone en marcha un procedimiento inscriptivo regulado por ley y que construye un servicio público inexcusable. Si no hay obstáculos legales el Registro debe inscribir con abstracción de la calidad de los rogantes, siempre que estos estén legitimados para peticionar¹. Y en estos términos es como se lo entenderá en el presente trabajo.

Ahora bien, frente a las observaciones que realiza el Registro sobre los documentos que han ingresado para su inscripción, puede instarse la vía recursiva,

cuando el rogante considera que la calificación del instrumento –efectuada por el ente-, no se ajusta a derecho.

En efecto, si el documento adoleciera de defectos, a tenor de la calificación que efectúa el registrador, quién podrá observar o rechazar la inscripción, se abre la posibilidad para el particular de instar la vía recursiva.

La Ley 17.801 -régimen nacional al que se encuentran sujetos los registros de la propiedad inmueble existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias del país-, ha establecido que el procedimiento recursivo es una cuestión que compete regular a cada jurisdicción, es decir que lo ha dejado librado a la reglamentación local².

1. GARCÍA CONI, Raúl R. El contencioso registral, Depalma, Bs.As. 1978, p. 135

2. Art. 38 de la Ley 17.801 y art. 9 inc. b) al referir "...podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local...".

Esta circunstancia -reglamentación a cargo de las provincias-, es producto de las previsiones de la Constitución Nacional, que conforme a los artículos 75 inc. 12 y 121, dispone, que resulta competencia exclusiva de las provincias el dictado de las normas de procedimiento, como facultad que no ha sido expresamente delegada al Estado Federal.

De tal modo, dicha facultad se encuentra dentro de la esfera del poder de policía local.

Esta circunstancia -reglamentación a cargo de las provincias-, es producto de las previsiones de la Constitución Nacional, que conforme a los artículos 75 inc. 12 y 121, dispone, que resulta competencia exclusiva de las provincias el dictado de las normas de procedimiento, como facultad que no ha sido expresamente delegada al Estado Federal.

De tal modo, dicha facultad se encuentra dentro de la esfera del poder de policía local³.

Al respecto, se ha dicho que una de las grandes virtudes de la Ley nacional de registros inmobiliarios -respetuosa de nuestro federalismo- es que deja librado a cada jurisdicción "la organización, funcionamiento y número de los registros de la propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades" (art. 38 de la Ley 17.801), permitiendo el mantenimiento de las normas locales compatibles⁴.

Consecuencia de ello, es que algunas provincias argentinas han reglamentado la Ley 17.801. No es el caso de la provincia de Buenos Aires cuyo ordenamiento local (Decreto-ley 11.643/63) fue precursor a la Ley nacional, y se ha mantenido vigente en tanto no contradice lo dispuesto por la norma nacional.

Así es que el procedimiento recursivo ante el RPBA -ámbito al cual se circunscribe el presente análisis-, actualmente se encuentra regulado en los artículos 44 a 50 del Decreto-Ley 11.643/63 modificado por la Ley 12.008, y en los artículos 49 a 52 del Decreto Reglamentario 5479/65.

Dicha regulación normativa prevé una doble instancia administrativa -bajo la denominación "recurso de reconsideración"-, y luego, concluida dicha etapa, se abre la revisión judicial, mediante un recurso de apelación ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata⁵.

Si bien la norma determina que, de las "observaciones" que formule el Registro, el interesado podrá recurrir por "reconsideración ante su Director", cuya resolución tendrá carácter definitivo, este recurso sólo puede instarse una vez que las "observaciones" que menciona, se traten de un acto administrativo, consistente en una Resolución del Director del Registro.

De tal modo, previo a interponer el recurso de reconsideración, el interesado debe transitar la etapa previa que podemos denominar "*Formulación de la Observación*".

Ello implica que, frente a la calificación del documento que efectúa el registrador, con la cual no está de

acuerdo el interesado, éste debe hacer una nota dirigida al Director del Registro, solicitando la inscripción del documento en cuestión, la que generará la formación de un expediente administrativo que culminará con una Resolución del Director del Registro, acto administrativo que puede dejar sin efecto la observación del calificador, y dar lugar a la inscripción definitiva del documento, o bien mantener la observación efectuada por el calificador⁶.

Una vez obtenida esta resolución expresa del Director, nos encontramos frente a la "observación" que determina el art. 44 del Decreto Ley 11.643/63, contra la cual procede el Recurso de Reconsideración, cuyo procedimiento se encuentra reglado en la normativa referenciada, y culmina con una nueva resolución del Director del Registro, que tiene carácter de acto administrativo final y hace cosa juzgada administrativa, habilitando la instancia judicial⁷.

Contra esta segunda Resolución del Director del Registro procede el Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata⁸.

De tal modo, si esta segunda resolución resultante del recurso de reconsideración es negativa, el interesado puede interponer recurso de apelación dentro del plazo de diez días hábiles de ser notificado fehacientemente de la denegatoria (art. 44 inc. b DL11643/63).

3. Al respecto se ha expresado que "...en materia de derecho registral, todo lo concerniente a la organización y funcionamiento de los registros, es decir, todo lo que hace a los principios y normas de derecho administrativo que integran la materia registral debe quedar reservada a las provincias; en cambio, todo lo que concierne a la materia que debe ser receptada por el registro, los principios fundamentales que han de observarse en orden a la solución de los conflictos que puedan suscitarse en materia registral, y los efectos y consecuencias jurídicas del material receptado en cuanto se vinculen a las relaciones de los habitantes entre sí, debe ser reglado por la ley nacional..." MOLINARIO, Alberto Domingo. Capítulo I, Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario. Curso de Derecho Registral Inmobiliario, Edición del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Buenos Aires, 1971. p. 20.

4. GARCÍA CONI, Raúl R., Ob. cit, p. 138

5. El art. 44 del decreto Ley 11.643/63 (Texto según Ley 12008) establece que "De las observaciones que formule el Registro el interesado podrá recurrir: a) Por reconsideración ante su Director, cuya resolución tendrá carácter definitivo. b) Por apelación ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata..."

6. Esta directiva surge de lo establecido por el art. 49 del Decreto reglamentario 5479/65 que dispone "A los efectos del procedimiento contencioso registral, considérense observaciones del Registro las que surjan de la resolución expresa de la Dirección dictada en los términos del artículo 53, de este Reglamento".

7. Este acto puede, al igual que el anterior, dejar sin efecto la observación del calificador, y dar lugar a la inscripción definitiva, o bien mantener la observación efectuada por el calificador. Aunque resulta poco probable que las dos resoluciones del mismo órgano ante igual situación analizada difieran.

8. Hasta la entrada en vigencia de la Ley 12.008, el organismo judicial de revisión era la Suprema Corte de Justicia de la Provincia, a la cual se accedía por demanda originaria contenciosa-administrativa. La mentada Ley 12.008 estableció como organismo judicial de revisión la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial con asiento en La Plata. Esta modificación entró en vigencia recién con la puesta en marcha del fuero contencioso administrativo, no obstante no existir ninguna necesidad de demorar la modificación mencionada, ya que la misma tenía vinculación con el fuero contencioso. Lo cierto es que esta reforma tuvo por objetivo agilizar la vía recursiva e incrementar la doctrina jurisprudencial registral.

Dicho recurso es presentado ante el Director del Registro, quién no controla la admisibilidad del mismo, sino que simplemente eleva las actuaciones a la Cámara. En esta instancia, la cuestión generalmente es de puro derecho, y no hay contienda, razón por la cual no hay traslados y resuelve directamente la Alzada. La sentencia que emane de la Cámara se comunica al Registro, el que deberá proceder en consecuencia inscribiendo el documento, dejando de lado la observación que había formulado el Registro; o manteniendo la observación, y dando un plazo al interesado para que subsane la observación que había formulado el Registro. Ello siempre y cuando, los litigantes no decidan interponer un recurso extraordinario local, caso en el cual la decisión final emanará de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia (SCBA).

En relación al trámite recursivo, el especialista en derecho registral VILLARO, señala que *"...el procedimiento funciona conforme al siguiente esquema: 1) documento observado por el registrador; 2) insistencia del interesado por no estar de acuerdo con la observación; 3) resolución de la Dirección que constituye legalmente la "observación"; 4) reconsideración ante la misma Dirección; 5) demanda contenciosa administrativa"*⁹.

Con la descripción efectuada, ha quedado brevemente desarrollado el procedimiento de impugnación de

la calificación de documentos registrales en el marco del Registro inmobiliario local.

2. Procedimiento de impugnación registral en otras jurisdicciones.

El procedimiento de impugnación ante el RPBA que rige actualmente, tal como ha sido descrito, resulta un tanto complejo, y conculca ciertos principios que deben prevalecer en todo procedimiento administrativo, perjudicando en definitiva al usuario del servicio registral.

Ello nos conduce a analizar el modo en que está previsto el procedimiento recursivo registral en las restantes jurisdicciones del país a fin de poder extraer características que puedan resultar convenientes, al momento de analizar una posible reforma de nuestra legislación local.

Se indagarán los diferentes regímenes registrales del país para efectuar un análisis comparativo. A tal fin, se enumerarán y analizarán por su fecha de sanción, desde los más antiguos a las legislaciones más recientes en el tiempo, teniendo en consideración que la norma de la provincia de Buenos Aires es la de mayor antigüedad (1963/65).

9. VILLARO, Felipe Pedro "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", 3ª edición actualizada, Ed. Scotti, Bs. As. Año 2003, p. 182.



Con carácter previo, resulta oportuno traer a colación algunos lineamientos generales que, desde el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, organismo que nuclea a todos los registros del país con la premisa de obtener criterios uniformes para la aplicación de la normativa registral, se han esbozado a lo largo de estos años. Dicho Consejo, promueve reuniones anuales en las que participan los directores de todos los registros inmobiliarios del país.

Ya desde la Primera Reunión celebrada en el año 1964 en la ciudad de La Plata se declaró que el procedimiento recursivo debería contener por lo menos un recurso de reconsideración ante el Director del Registro contra su resolución cuando esta tenga carácter definitivo; y la demanda o recurso ante autoridad jurisdiccional competente cuando fuere denegada la reconsideración o se resolviera la misma contra el planteo del actor¹⁰. Adviértase que es el mecanismo adoptado por el Decreto Ley 11643/63 para Bs.As.

En la Décima Reunión celebrada en el año 1973 se afirmó, con fundamento *“en el precepto constitucional que establece el derecho de defensa y el principio procesal de recurribilidad, (que) el peticionante puede efectuar la impugnación del acto jurídico registral de observación, por el medio procedimental recursivo que la ley prevé”*. Resulta llamativa la calificación de *“acto jurídico registral de observación”* al resultado de la calificación, como punto de partida del procedimiento recursivo¹¹.

En la Décimo Séptima Reunión celebrada en el año 1980 se abordó la necesidad de contar con medios de control de la facultad calificadora de los registradores, sobre la base de los lineamientos establecidos por la Ley 17.801, y en tal sentido se declaró: *“Que es necesario profundizar los estudios relacionados con el procedimiento y resolución de los recursos registrales; los que deben satisfacer las necesidades de celeridad, especialización, inmediatez, menor costo y auténtica jurisprudencia registral metodizada, con intervención de la Dirección del Registro y la parte interesada y revisado por los órganos independientes que mejor convenga a la organización, de conformidad a las jurisdicciones locales”*¹².

Ahora bien, efectuada esta introducción, del análisis en particular de las normativas podemos extraer ciertas pautas genéricas.

En tal sentido, resulta llamativo la **extensión de la regulación del procedimiento recursivo**, así, mientras que las normas más antiguas destinan pocos artículos a la regulación de los recursos, mientras

que las legislaciones más modernas suelen destinar un apartado o capítulo especial a la vía recursiva registral, desarrollando el tema en un articulado más amplio.

A su vez, puede verse en general una evolución desde aquellas normativas más antiguas que **no prevén una instancia de revisión de las observaciones formuladas al documento registrable ante el registrador** o agente del registro que calificó el documento. Y las más modernas que garantizan una primera instancia de revisión ante el calificador del documento, considerando al resultado de la calificación como un acto administrativo susceptible de ser recurrido.

Como se señalaba, **las legislaciones más antiguas prevén un solo recurso en sede administrativa, y el mismo se entabla ante la máxima autoridad del Registro, su Director**. Para el mismo emplean diferentes denominaciones, agotando con dicha resolución la instancia administrativa y habilitando la vía judicial. Son los casos de Santa Fe (1968) recurso de recalificación, Chaco (1969) recurso de reconsideración (con la particularidad de establecer un sistema complejo de doble instancia ante el Director, semejante al de Provincia de Buenos Aires), Formosa (1970) *“reconsideración o recalificación ante su Director”*, La Pampa (1970) recurso de revocatoria, Santa Cruz (1971) recurso de revocatoria, La Rioja (1971) recurso de reconsideración, Tucumán (1971) solicitud de rectificación, Santiago del Estero (1972) recurso de recalificación, Río Negro (1973) solicitud de rectificación, Misiones (1973) solicitud de reconsideración, Chubut (1996) recalificación ante el Director, Catamarca (1999) tiene la peculiaridad de regular un recurso de apelación ante el Director de Registro y, luego un recurso jerárquico por ante el Poder Ejecutivo, San Luis (2012) recurso de reconsideración ante la Dirección del Registro.

La característica común en dichas jurisdicciones es que no se prevé un recurso ante el agente del Registro que calificó el documento. Sin perjuicio de lo que pueda ocurrir en la práctica registral, como en el caso de Santa Fé, que muchas veces, en los hechos se termina forzando este tipo de pedido de revisión ante el calificador del documento.

A medida que avanzamos en el tiempo, encontramos que las normativas registrales locales van receptando legislativamente una **primera instancia de revisión ante el calificador** o inscriptor (agente del Registro que calificó el documento e hizo la devolución con la cual el interesado no está de acuerdo) y en líneas generales recibe la denominación de recurso de recalificación o simplemente recalificación. Este mecanismo es en definitiva, el de una primera instancia recursiva de revisión de una decisión administrativa: la calificación del documento. Y luego, frente a la resolución que resuelve dicha recalificación, recién se torna procedente un recurso ante la máxima autoridad del Registro (su Director), permitiendo una doble instancia de revisión en sede administrativa, previo a la revisión

10. Despacho n° 9. I Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. La Plata, 26 al 28 de noviembre de 1964.

11. Despacho n°6. Tema3A). X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. San Carlos de Bariloche, 22 al 26 de octubre de 1973.

12. Despacho 4. Tema 3. XVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. La Plata, 17 al 19 de junio de 1980.

judicial, trámite que denota una más amplia protección en la instancia administrativa.

Estos son los casos de San Juan (1973) recurso de recalificación ante registrador y apelación ante el Director; Jujuy (1976) recurso de recalificación “del acto o pronunciamiento” ante el Jefe de la Sección y recurso de apelación ante el Director; Sata (1977) recurso de recalificación ante el Jefe del Departamento Jurídico y recurso de apelación ante el Director General de Inmuebles; CABA (1980) recalificación, sustanciada ante el registrador, que concluye con una resolución del Director del Registro, pero es el registrador quién analiza la impugnación, y recurso de apelación ante el Director; Córdoba (1982) recurso de rectificación ante calificador y recurso de apelación ante el Director; Entre Ríos (1982) recurso de recalificación ante calificador en el Registro departamental, recurso de apelación ante el Director General (autoridad provincial) que supervisa los registros departamentales, y recurso jerárquico ante el Poder Ejecutivo (Gobernador de la Provincia); Corrientes (1989) recalificación ante registrador interviniente, y recurso de apelación ante el Director; Neuquén (1994) recurso de revisión procede contra resoluciones del secretario del Registro de la Propiedad, o funcionarios de dicho organismo con facultades decisorias expresamente delegadas por el director, y recurso de apelación ante el Director del Registro; Tierra del Fuego (2001) recalificación del documento al registrador interviniente y recurso de apelación ante el Director General del Registro; Mendoza (2011) recurso de revocatoria ante registrador, recurso jerárquico ante Director, y nuevo recurso jerárquico ante el titular del Poder Ejecutivo.

En líneas generales, las normativas más modernas prevén la figura de la **denegatoria tácita**, ante la falta de resolución del recurso en los plazos previstos, garantizando la celeridad en la resolución de las instancias recursivas. Como son los casos de Jujuy (1976), Córdoba (1982), Entre Ríos (1982), Corrientes (1989), Tierra del Fuego (2001) y Mendoza (2011).

Otra pauta interesante que se advierte en gran parte de las normativas es la exigencia de que **las resoluciones que recaigan en toda la sustanciación del procedimiento recursivo deberán estar fundadas**, contener pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en el que se fundan, y algunas de ellas lo establecen bajo pena de nulidad. Son los casos de las normativas de Río Negro (1973), Misiones (1973), Jujuy (1976), Entre Ríos (1982), Corrientes (1989), Catamarca (1999), y Tierra del Fuego (2001).

En cuanto a la instancia **revisión judicial**, hay provincias donde el órgano judicial encargado de la revisión son los Tribunales Superiores locales, como son los casos de La Pampa (1970), La Rioja (1971), Entre Ríos (1982) y Chubut (1996) mediante demanda contencioso administrativa, y Santiago del Estero (1972), Corrientes (1989), San Luis (2012) mediante recursos. Y en estos dos últimos supuestos la normativa expre-

samente determina que los recursos deberán interponerse ante el Registro y este lo elevará.

En otras jurisdicciones, en una corriente más moderna, la revisión judicial tramita ante las Cámaras de Apelaciones Civiles como son los casos de Santa Fe (1968), San Juan (1973), Río Negro (1973), Jujuy (1976) Salta (1977), CABA (1980), Córdoba (1982), Neuquén (1994) y Tierra del Fuego (2001) ante el juez Electoral y de Registro. En los caso de San Juan, Jujuy, Neuquén y Tierra del Fuego la normativa expresamente prevé que los recursos deben ser interpuestos ante el Registro y éste será quién remitirás las actuaciones al órgano judicial.

Finalmente, encontramos aquellas jurisdicciones que cuentan con la interposición de una demanda contencioso-administrativa ante los Tribunales de la Provincia, en los términos y formas establecidos por los códigos contencioso-administrativos como son los casos de Chaco (1969), Formosa (1970), Tucumán (1971) y Misiones (1973).

Son pocas las normas que efectúan una **remisión expresa a la ley de procedimientos administrativos**, Córdoba (1982), Mendoza (2011), y Santa Cruz. No obstante opere por analogía en todos los casos la aplicación supletoria de dicha legislación, resulta conveniente la remisión expresa.

En todas las jurisdicciones, de alguna u otra manera, se garantiza la protección del negocio instrumentado en el documento registral objeto de recurso, **prorrogando la inscripción provisional** del documento hasta tanto recaiga una resolución definitiva sobre el recurso, y en algunas jurisdicciones resulta interesante que ya prevén un plazo legal para que interesado pueda subsanar o resolver la observación cuando el procedimiento recursivo concluye confirmando las observaciones del calificador, y que dicho plazo no quede supeditado al arbitrio de la decisión judicial.

Algunas jurisdicciones con gran acierto prevén disposiciones especiales para los supuestos de **insistencia en la registración por parte de los órganos del poder judicial**, frente a observaciones efectuadas por los calificadores en documentos judiciales, como ser las provincias de San Juan (1973), Córdoba (1982), Entre Ríos (1982) y Mendoza (2011), con el claro objeto de evitar conflicto de poderes.

Resulta sumamente interesante lo dispuesto por la Provincia de Neuquén en cuanto a la exigencia establecida por ley de realizar una **calificación integral** del documento, y lo dispuesto por las normativas de Río Negro (1973), Santa Cruz (1971) y Misiones (1973) que estipulan que las observaciones deben formularse por escrito y ser agregadas en un volante a los documentos, pauta que si bien en la práctica se cumple, resulta valioso que sea dispuesto por ley. Finalmente, cabe destacar, aquellas normativas que expresamente consideran al resultado de la calificación como un acto administrativo susceptible de ser recurrido, como las de Jujuy, Entre Ríos y Mendoza.

Como colofón del análisis de los procedimientos

recursivos de otras jurisdicciones, en comparación con el que rige actualmente en la provincia de Buenos Aires, pueden señalarse ciertas características que devienen elogiadas y que podrían considerarse para mejorar y fortalecer nuestro sistema recursivo local en pos de brindar beneficios para los usuarios del servicio registral, de manera acorde a los principios que deben regir en todo procedimiento administrativo, del cual no escapa la vía recursiva registral.

En tal sentido, una futura reforma del procedimiento recursivo registral local debería considerar los siguientes aspectos:

1. Propiciar una calificación integral de los documentos registrables.

2. Prever una instancia de revisión ante el calificador o sector que calificó el documento.

3. Exigir que las resoluciones de los funcionarios del Registro contengan pronunciamiento fundado sobre el mérito de las cuestiones sometidas a su decisión y el derecho aplicable.

4. Garantizar el silencio negativo o denegatoria tácita en todas las instancias de la vía recursiva administrativa.

5. Establecer un procedimiento especial para la revisión de observaciones de documentos judiciales.

6. Establecer un plazo legal para resolver la observación cuando el procedimiento recursivo concluye confirmando las observaciones del calificador.

7. Efectuar una remisión expresa a la ley de procedimientos administrativos.

3. Lineamientos para una eventual reforma del procedimiento recursivo local

Debemos partir de la base de señalar que la normativa que rige actualmente la vía recursiva registral en la provincia de Buenos Aires es anterior a la sanción de la Ley 17.801, sin perjuicio que no presenta incompatibilidad alguna con la misma y por ello ha permanecido vigente hasta la actualidad. No obstante, esta antigua data, si denota que la misma debe adaptarse al progreso que ha ido demostrando el procedimiento administrativo y los principios que imperan en él, en resguardo de los derechos de los usuarios del servicio registral. Por ello **se torna imperioso modificar el procedimiento recursivo local.**

Ahora bien, tal como se ha señalado, el trámite de registración de un documento notarial, judicial o administrativo que ingresa al Registro Inmobiliario importa un procedimiento administrativo.

Dicho procedimiento administrativo de registración se pone en marcha con la presentación del documento en la mesa de entrada del Registro, donde queda asentado en el libro de ordenamiento diario a los fines de resguardar la prioridad del derecho que contiene el documento.

Una vez ingresado en el RPBA, el documento es dirigido al Área¹³ que debe entender de acuerdo a la localización del inmueble y allí es asignado a un inscriptor, quién lleva adelante la tarea de calificación del documento, con el apoyo del Jefe de Inscripciones, Jefe del área y abogados del área.

En el marco de este procedimiento de registración, es efectuada la calificación del documento, que culmina con una decisión del registrador (resultado de la calificación), donde dicho documento puede ser inscripto de manera definitiva (cuando no padece de ningún defecto), inscripto provisionalmente (si adolece de defectos subsanables) u obtener un rechazo de la inscripción (si padece una nulidad absoluta y manifiesta)¹⁴.

En estos últimos dos supuestos es donde el interesado en la inscripción del documento podría no estar de acuerdo con el resultado de la calificación efectuada e iniciar la vía recursiva.

Tal como se puso de relieve, **sería valioso y conveniente que una reforma de la normativa local incluyera una instancia de revisión ante el calificador o sector que calificó el documento.**

En efecto, se ha afirmado que ésta es la pauta que parece desprenderse de la normativa nacional, conforme lo ha desarrollado doctrina especializada en el tema.

Precisamente, el inciso b) del artículo 9 de la Ley 17.801 (que subsume los ordenamientos locales) es terminante al disponer en su primer párrafo que si el requirente "...no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional".

Además la norma dispone, en su párrafo segundo que: "...La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos". De dicho texto se ha inferido que la norma parece diferenciar dos etapas, la solicitud

13. El servicio de registración y publicidad en el RPBA es llevado a adelante por las Áreas de Servicios Registrales, las cuales abarcan cada una de ellas una serie de partidos de la provincia.

14. Arts. 9 y 18 Ley 17.801

de rectificación y la interposición del recurso “según la ley local”¹⁵.

En efecto, la Ley 17.801 prevé expresamente la necesidad de un recurso de reconsideración o de recalificación, garantizando una primera instancia de revisión ante el agente que calificó y observó el documento, y recién luego frente a la resolución de esta recalificación procede una segunda instancia de revisión ante la máxima autoridad del Registro. Sin embargo, esta mecánica no se encuentra prevista actualmente en la Provincia de Buenos Aires en el trámite impugnatorio actual.

En tal sentido, un obstáculo que se ha esbozado a los fines de implementar el recurso de recalificación en el RPBA, es que el procedimiento de registración no culmina con un acto administrativo típico, susceptible de ser el punto de partida para el procedimiento recursivo, posiblemente apoyado en una postura rígida y anacrónica del derecho administrativo¹⁶.

De tal modo, una de las cuestiones a desentrañar es la de considerar si el resultado de la calificación del documento –las observaciones que advierta el registrador–, puede ser considerado como una decisión o acto pasible de ser recurrido.

Del análisis comparativo efectuado, se advierte que, en las normativas provinciales analizadas, en aquellas que prevén un recurso de recalificación o alguna instancia de revisión ante el propio registrador, de manera expresa o implícita, entienden que el acto administrativo susceptible de ser revisado es la calificación efectuada por el registrador y la devolución que éste genera con las observaciones del documento, agregando en algunas regulaciones la exigencia que se encuentre debidamente fundada la observación.

En esta dirección, podría hacerse eco de lo dispuesto en la Ley de procedimientos administrativos de la Provincia de Mendoza que en su art. 174 expresamente señala que *“Toda declaración administrativa que produce efectos jurídicos individuales e inmediatos, sea definitiva o de mero trámite,*

unilateral o bilateral, es impugnabile mediante los recursos que se regulan en este capítulo, tanto para la defensa del derecho subjetivo como del interés legítimo.”

En estos términos, la calificación efectuada a un documento y la observación que de ella puede derivar, produce efectos jurídicos individuales e inmediatos que afectan inevitablemente los derechos del usuario y que lo tornan susceptible de impugnación.

En la provincia de Buenos Aires, actualmente los documentos son devueltos con una nota donde consta la observación efectuada por el registrador, consignando los datos que lo identifican, y en ocasiones lleva la firma de un abogado del área¹⁷.

En virtud de lo analizado y una caracterización laxa de acto administrativo, propia de la impronta actual del derecho administrativo, no se advierte obstáculo procedimental para considerar la devolución que realiza el registrador como un acto (declaración administrativa) susceptible de ser revisado¹⁸.

En tal sentido, sería de vital importancia que la

16. Por ello es que el procedimiento actual local exige, ante la desconformidad del interesado en la calificación del documento, el inicio de un expediente administrativo que culmine con una resolución del Director del Registro, y recién allí puede iniciar la vía recursiva propiamente dicha, con las consecuencias negativas que todo este procedimiento acarrea en cuanto a dilación innecesaria e incongruencia de generar dos actos administrativos emanados de la misma autoridad (Director del Registro), contrariando los principios de celeridad, economía y sencillez y derecho de defensa en definitiva.

17. Existe actualmente la Orden de Servicio N°36/2004 (normativa interna del RPBA) que establece ciertas pautas para efectuar las devoluciones de los documentos, entre ellos establece que las devoluciones deberán ser completas e integrales, consignando con precisión y claridad las causales de oponibilidad y el código de devolución respectivo, con indicación si fuera procedente, de la normativa que las sustenta e individualización de los agentes intervinientes; deberán ser firmadas y selladas por el agente directamente responsable; las devoluciones deberán ser verificadas y suscriptas por los profesionales asignados al Departamento, quienes deberán efectuar el control de las observaciones, evaluando que se realicen en forma exhaustiva y pormenorizada, haciendo además las observaciones de carácter jurídico que consideren pertinente; y asimismo determina que cuando la documentación haya ingresado por tercera vez y practicada su calificación, se meritara que corresponde observarla, el profesional (abogado) asignado al Departamento, deberá practicar dictamen sobre cada uno de los puntos motivo de observación y si la jefatura (Jefe del Área) hiciera suyo el dictamen, lo suscribirá conjuntamente con el profesional. Esta normativa interna, que es una especie de protocolo de procedimiento pero no tiene difusión ni operatividad para el usuario del servicio registral, reúne una serie de pautas sumamente valiosas y que resguardan los derechos de los usuarios frente a la labor de los calificadores, pero que rara vez se cumplen en la actualidad.

18. En aval de esta tesitura corresponde citar los miembros del Departamento Jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia Buenos Aires -María Martha Cúneo, Julia Elena Saillón, y Sebastián Giacosa-, quienes en su trabajo “Los Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires”, presentado ante el propio organismo, analizando el procedimiento vigente, consideran que la necesidad del dictado de dos Resoluciones por parte del mismo Órgano torna al procedimiento en poco ágil, por lo cual proponen que quede expedita la vía judicial con el dictado de una sola Resolución Contencioso Registral, lo cual entienden viable mediante la derogación del artículo 49 del Decreto 5479/65 o su modificación en el sentido de que se entienda por “observación”, la que sea suscripta por el agente registrador y el profesional del Departamento correspondiente. Esta última afirmación implica reconocer a la observación que formula el registrador, como la decisión o acto susceptible de entablar la vía recursiva. <http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistro2012/documentos/CUNEOSALLON-GIACOSA.pdf>

15. GARCÍA CONI, Raúl R., Ob.cit, p. 134. En términos similares se ha señalado que “atento a la gran importancia que corresponde asignar a este examen que efectúa el registrador al pretenderse la inscripción del documento en su ingreso al Registro, parece razonable se abra la vía de una reposición o reconsideración a los fines de un reexamen de la petición formulada por el rogante, con la consecuente posibilidad de rectificación por parte de aquel” ANDORNO Luis O. y MARCOLINI DE ANDORNO, Marta, Ob.cit. pag.137. Asimismo, los autores señalados en último término, citan al autor español especialista en Derecho registral inmobiliario, Roca Sastre comentando la normativa registral española (Ley hipotecaria, fuente de suma importancia para nuestra ley registral nacional) donde refiere que el Reglamento Hipotecario español (art. 116) adopta también una especie de reposición, al establecer que el Registrador, al tener que informar acerca del recurso entablado ante la Dirección General de los Registros, puede rectificar la calificación, con lo que se dará por sobreseído el recurso. Ello permitirá al registrador, al oír los razonamientos que contra su decisión pudieren oponer los interesados volver de su acuerdo, con lo que se ahorraría tiempo y gastos y se facilitaría la registración. ANDORNO Luis O. y MARCOLINI DE ANDORNO, Marta, Ob.cit. pag.138

normativa local previera, por un lado, la obligación de realizar una **calificación integral** del documento¹⁹ de modo tal que el interesado en dicha oportunidad pueda evaluar todas las observaciones que se le efectúen al documento y decidir lo que pueda subsanar y eventualmente solicitar la revisión con lo que no esté de acuerdo²⁰, y de otra parte, que la devolución del documento en el caso de contar con observaciones, se realizara de manera fundada, es decir con **sustento jurídico del motivo de las observaciones**, y lleve firma del Jefe del área y abogado del área.

Esta pauta va en consonancia con el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 108 de la Ley de procedimientos administrativos Decreto ley 7647/70 que exige la necesaria motivación de los actos administrativos, y con ello respetar las garantías que hacen al principio del debido proceso, como así también la exigencia de que el registrador efectúe una calificación integral.

De tal modo, contra dicho "acto, declaración o decisión administrativa" procedería un recurso **de recalificación** ante el calificador o sector que calificó el documento²¹. Cabe tener presente que, dichas observaciones generan una inscripción provisional, y consecuentemente, dentro del plazo de 180 días de vigencia de la mentada inscripción provisional, es que el interesado deberá, o bien acatar las observaciones formuladas, o bien instar la recalificación.

Entablada la recalificación, el registrador (sector-área que interviene en la calificación de dicho documento-), tendrá un plazo de diez días hábiles administrativos²² para resolver la revisión planteada, debiendo expedirse mediante un acto administrativo que contuviera los elementos que lo configuran²³, el sustento o dictamen legal del abogado del sector, y sea firmado por el Jefe del área²⁴.

Contra dicho acto²⁵, o vencido el plazo establecido sin que se hubiera emitido el mismo (resulta de suma relevancia prever la **denegatoria tácita** como lo hacen nu-

merosas normativas provinciales), el interesado podrá interponer **recurso de revocatoria**, dentro de los diez días hábiles administrativos²⁶ de tomado conocimiento del acto, debiendo iniciar un expediente administrativo en el Departamento División Contencioso Registral del Departamento Jurídico, el cual culminará con una resolución del Director del Registro, con la cual se agota la instancia administrativa, dejando expedita la vía judicial. En dicha oportunidad deberá constituir domicilio en la ciudad de La Plata.

Contra la eventual resolución denegatoria emanada del Director del RPBA, o vencido el plazo acordado para la emisión de dicha resolución sin que la misma se hubiere dictado (se incorporaría nuevamente la denegatoria tácita), el interesado podrá entablar el **recurso de apelación**²⁷ que tramitará la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial con asiento en La Plata. El plazo para interponer el mismo es el previsto actualmente de diez días desde que fuera notificado el acto. La normativa debería aclarar que dicho plazo deberá computarse en días hábiles judiciales, y que el recurso de apelación debe interponerse ante el Registro²⁸, y éste sin efectuar examen alguno sobre su admisibilidad, deberá remitirlo junto

19. Semejante a lo dispuesto por el art. 8 de la Ley 2087 de la Provincia de Neuquén.

20. Lo que muchas veces ocurre a la hora de calificar un documento, es que el mismo sufre numerosas devoluciones con diferentes observaciones, es decir lo que se ha llamado, una calificación escalonada o "en cuotas" en términos coloquiales. Ello conspira contra la posibilidad de hacer una evaluación de todas las observaciones del documento y conocer desde un primer momento si alguna de ellas sería pasible de promover la instancia recursiva por parte del interesado.

21. Una posibilidad para el caso que se efectuaran cuestionamientos en torno a la caracterización o tipificación de acto administrativo de la devolución del documento con las observaciones formuladas, sin perjuicio de los argumentos expuestos, podría ser la de acordarle la denominación de solicitud de recalificación en vez de recurso de recalificación, aunque en los hechos importe una instancia de revisión de la calificación acordada al documento, y que es lo que en definitiva resulta imprescindible incorporar a la normativa local, una verdadera doble instancia administrativa. De hecho, en la práctica registral local, muchas veces se advierte que el interesado, sobre el mismo documento observado formula una especie de descargo, incluso fundado en derecho, insistiendo con la inscripción del documento, la cual genera en muchas ocasiones el cambio de criterio del calificador. Lo cual demuestra que en los hechos los usuarios intentan, y consecuentemente consideran necesaria, esta revisión ante el sector que calificó el documento.

22. Dicho plazo resulta suficiente en tanto el calificador ya tuvo oportunidad de ver el documento completo, efectuando oportunamente su análisis y formando su criterio, siendo esta instancia de revisión y confrontación de su criterio con los argumentos expuestos por el interesado.

23. La normativa interna podría contar con un modelo de acto que pudiera ser empleado a tal fin, que contara con los elementos indispensables del instituto.

24. Una variable a esta opción, sería la posibilidad que, de mantenerse la observación formulada, se formara un expediente y lo remitiera a la División Contencioso Registral del Departamento Jurídico, a fin de elaborar la correspondiente resolución del Director del Registro, en la cual se decida fundadamente mantener o no su calificación. Y sea éste el acto que agote la instancia administrativa.

25. La normativa interna deberá resolver el mecanismo de notificación de dicho acto, aunque hay una actitud activa por parte de los interesados en obtener una pronta resolución atento a los derechos en juego en el documento registrable.

26. Es el plazo que normalmente acuerdan a los interesados para su interposición, en las normativas analizadas.

27. Cabe aclarar que en los hechos sería una demanda contencioso administrativa, y no técnicamente un recurso de apelación, ya que no estamos frente a una verdadera apelación, en tanto el Registro no es un tribunal de cuyas decisiones se apele ante una instancia superior.

28. Resulta más ágil que el recurso se interponga ante el Registro, y éste sin hacer examen de admisibilidad alguna, remita al órgano judicial el escrito junto con las actuaciones administrativas que dieron origen al procedimiento recursivo, las cuales están en su poder. En tal sentido, a fin de justificar la opción de interponer el recurso ante el Registro, para que luego sea elevado por éste al órgano judicial, cabe mencionar lo dispuesto para impugnación de decisiones de los Colegios o Consejos profesionales en materia disciplinaria conforme reforma efectuada por las Leyes 13.325 y 13.329, donde se estableció un recurso directo ante las Cámaras de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo. La impugnación en estos casos se deduce, ante el órgano de la corporación profesional que dictó el acto recurrido. Dicha interposición tiene efectos suspensivos respecto del acto impugnado, y el órgano colegial pertinente debe remitir el recurso y las actuaciones administrativas, dentro de los 10 días hábiles de recibidos al órgano judicial. Si el órgano colegial denegara la concesión del recurso, el recurrente puede interponer recurso de queja ante la Cámara competente dentro del plazo de 5 días de notificado de la denegatoria.

con las actuaciones administrativas a la Cámara de Apelaciones²⁹.

Actualmente la ley no fija a los tribunales plazo alguno para expedirse, dejando librado a la prudencia de los magistrados este extremo, aunque sería de vital importancia que la vía judicial fuera ágil en la resolución de la cuestión.

Cabe agregar que, en cuanto a la instancia revisión judicial, resulta más adecuada la corriente que ha ido modificando las legislaciones locales, mutando dicha competencia de los Superiores Tribunales locales a las Cámaras de Apelaciones Civiles con asiento en la localidad del Registro, como en los supuestos de Buenos Aires³⁰, CABA, Córdoba, Santa Fe, y Salta.

Ello ya que la intervención de los superiores tribunales judiciales locales, con su composición colegiada, y la exigencia de un transitar un juicio de conocimiento pleno en algunos supuestos, conspira contra la agilidad que se propicia en la revisión judicial de la actuación de los registros inmobiliarios. En tal sentido se pronunció el VII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Córdoba en 1988 al tratarse el tema IV "Procedimiento recursivo registral", donde se recomendó que "*Las resoluciones adoptadas por la Dirección del Registro deberían ser recurridas directamente ante las Cámaras Civiles o Civiles y Comerciales según corresponda*".

En lo que respecta a la **calificación de documentos de origen judicial** una reforma normativa debería contemplar una disposición expresa que habilite al Registro a remitir las actuaciones a la SCBA, aquí si se justifica la intervención del máximo órgano judicial, ante el **caso de insistencia en la registración por parte de los órganos del poder judicial, frente a observaciones efectuadas por los calificadores**, tal como es previsto en diferentes normativas de otras jurisdicciones³¹.

Ello en tanto, lo que se observa en el ámbito de la provincia de Buenos Aires es que los organismos judiciales insisten en la inscripción de los documentos bajo apercibimiento de desacato de la autoridad o incumplimiento de los deberes del funcionario, no obstante, las observaciones formuladas por el registrador. Ante ello, los documentos son inscriptos con las consecuencias negativas que acarrea para el mercado inmobiliario y la seguridad jurídica, en tanto muchos de ellos serán títulos observables³².

Finalmente, la normativa registral debería contar con una disposición que remita expresamente a la aplicación supletoria de la ley de procedimientos administrativos. Ello en tanto es preciso no perder de vista que la actividad registral, y la instancia revisora es de naturaleza administrativa y está sujeta al derecho administrativo, por lo que, sin perjuicio de la normativa especial que la gobierna, resulta razonable que el Decreto Ley 7647/70, Ley de procedimiento administrativo local, sea de aplicación supletoria.

Lo expuesto, sin perjuicio como se ha señalado, de que deviene de aplicación supletoria por su naturaleza aunque no lo dijera expresamente. Esta remisión implícita o expresa, permite interpretar e integrar vacíos normativos, hacer aplicación de los principios que rigen el procedimiento administrativo, entre otras derivaciones de suma relevancia, como el modo en que deben formarse los expedientes, la posibilidad de toma de vista de las actuaciones, etc.

A más de todo lo expuesto, resultaría de vital importancia **establecer legalmente un plazo para que el interesado pueda subsanar, de ser posible, la observación formulada oportunamente por el calificador**, que fuera objeto del procedimiento recursivo registral, y que culminara con una resolución firme que confirme la mentada observación. Un plazo prudente a tal fin sería el de ciento ochenta días, tal como el plazo de una inscripción provisional, computados conforme normativa registral, es decir, corridos, continuos y completos, evitando de tal modo que dicho plazo quedara al arbitrio del órgano judicial de turno.

En último término, luego de haber efectuado esta propuesta de reforma normativa, que tornaría más ágil y accesible al usuario la instancia recursiva administrativa de la calificación de los documentos con vocación registral, se insiste en la conveniencia de transitar al menos una instancia de revisión en sede administrativa, previo a transitar la instancia judicial, apartándose en este punto de la doctrina administrativista moderna que propicia la innecesidad de agotar la vía administrativa e ir directamente a la revisión judicial, o al menos la opción al interesado en tal sentido³². Ello en tanto, se reitera que, en el caso tan particular y especial de las observaciones formuladas por el calificador, debido a la materia objeto de tratamiento, no sería beneficioso aplicar este criterio y, por lo tanto, deviene necesario que, en el marco de dicho procedimiento recursivo, sea revisada la calificación del documento y que sea el propio organismo el que proporcione el sustento jurídico de su criterio.

29. En tal sentido se han expedido los ya citados miembros del Departamento Jurídico del RPBA ya citados (Cúneo, Saillón, y Giacosa), en su trabajo ya citado "Los Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires", presentado ante el propio organismo, proponiendo que el Recurso de Apelación sea interpuesto ante el Registro, y que el Registro eleve el Recurso de Apelación ante la Cámara sin expedirse sobre la admisibilidad del mismo.

30. Ley 12.008 sancionada el 1/10/1997, que modificó el art. 44 del decreto Ley 11.643/63.

31. Art. 20 Ley 5771 Córdoba, art. 135 Ley 8236 Mendoza, art. 41 DL 964/82 Entre Ríos.

32. Conforme lo dispuesto por el art. 4 de la Ley 17.801, la inscripción en el Registro no convalida ni sana los defectos de que adolezca el título, motivo por el cual, dicho título inscripto con defectos, será pasible de eventuales acciones de nulidad o reivindicación, atentando contra la seguridad jurídica.

33. GORDILLO, Agustín. Ob. cit. p. III-3.

Información Legislativa



Publicidad registral.

Error en la carga del formulario. Análisis del artículo 48 de la Disposición Técnico Registral 1/2019.

Por Alan Chiapa, Carolina Cédola, Cecilia Scotti, Marianela Nigoul, Jimena Lachalde.

Alumnos/as de la Tercera Cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, en el marco de la Materia Procedimiento de Publicidad Inmobiliaria.

Docente: Jimena Lagos

En el presente artículo intentaremos profundizar sobre uno de los cambios más importantes que produjo la Disposición Técnico Registral 1/2019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), y que en su art.48 expresa: ***"Prestación del servicio. Error en la carga del formulario: Ingresada la solicitud de publicidad, se procederá a su tramitación y a la prestación del servicio conforme lo requerido. El error cometido en la carga del formulario ingresado no podrá ser saneado en la misma solicitud. El solicitante deberá ingresar una nueva solicitud y abonar nuevamente la tasa correspondiente."***

Del texto transcrito se desprende que el error cometido en la carga del formulario por parte del usuario no podrá ser saneado en el mismo, es decir, deberá ingresar un nuevo formulario abonando otra vez la tasa. Este aspecto es resultado novedoso, ya que hasta la entrada en vigencia de la norma en estudio (13/5/2019), cuando existía un error en la carga del formulario, el usuario podía reingresar el mismo formulario haciendo valer el timbrado abonado oportunamente, y si por alguna circunstancia se debía confeccionar nuevamente el formulario, se lo acompañaba con el original, validando la tasa ya abonada.

Es importante destacar que los servicios de publicidad enmarcados en el art. 1 de la DTR, son los que se encuentran habilitados en el RPBA para su solicitud:

- a) Publicidad sobre inmuebles: certificados, informes y consultas de dominio inmueble, para dominios matriculados y no matriculados y Copia de dominio años 1.882 a 1.915;
- b) Publicidad sobre personas: certificados, informes y consultas de anotaciones personales;
- c) Otras publicidades: consultas al índice de titulares, consultas al índice de titulares - créditos hipotecarios, copias de soporte microfílmico, solicitud sobre frecuencia de certificados, informes y/o copias de dominio, respecto de inmueble determinado (folio real) y solicitud de copias especiales.

El cambio radical que se generó con la entrada en vigencia de la DTR 1/2019 no debe analizarse de manera aislada, sino por el contrario, como toda interpretación de nuestro ordenamiento jurídico –y tal como lo establece nuestro Código Civil y Comercial de la Nación-, su estudio deberá llevarse a cabo de

forma integral. Es por ello, que debemos analizar el art. 48 conjuntamente con el art. 56, el cual brinda la posibilidad al Registro que, en el caso que se pueda identificar ciertamente el inmueble, se efectúe una prevención y no se observe la publicidad solicitada. Los supuestos están enumerados en la norma indicada, la cual establece:

Art 56. Prevenciones en certificados e informes de dominio. Casos. *"En la 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: 1) Letra/s del nombre o apellido; 2) Nombre o apellido incompleto; 3) Error 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) Límites (para el supuesto de inmueble no matriculado). En estos supuestos, el Departamento correspondiente advertirá tal circunstancia en el formulario de estilo, remitiendo para su conocimiento al presente artículo".*

Previo al dictado de la DTR en análisis, el RPBA no contaba con una norma que refiriera a la posibilidad de prevenir los informes o certificados; esto generaba que en muchas ocasiones y ante un mismo supuesto de error en la carga del formulario, las Áreas de Registración y Publicidad observaran algunas, y otras efectuaran prevenciones de acuerdo a sus prácticas habituales.

Hoy, en cambio, si se encuadra el error de carga del formulario en alguno de los supuestos descriptos en el art.56, y es posible en forma certera identificar el bien inmueble, se puede prevenir; esto no solo evita la observación, sino que evita la confección de un nuevo pedido y abonar por segunda vez la tasa correspondiente.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expresado, es importante mencionar la resistencia que éste cambio género en el ámbito profesional, el cual consideraba que la tasa debía abonarse cuando el servicio estaba efectivamente prestado, considerando que ello ocurría desde el momento en que el organismo brinda la información solicitada, y no en otros supuestos. Al respecto, cabe advertir que, a fin de que el Registro pueda observar el formulario de publicidad que se completó de forma errónea o parcial, requiere que un certificador analice la solicitud ingresada, la coteje con la información obrante en el organismo (ya sea matrícula o folio) y luego efectúe la observación; por lo cual se entiende que el servicio -en los términos de la Ley 10.295- está prestado por el Registro.

Lo cierto es que, en oficinas más complejas -como las de Folio Protocolizado- fue una incorporación fundamental, no sólo para unificar criterios, sino también para manejar con mayor eficacia la solici-

tud ingresada y la publicidad que se expide.

La Ley 10.295 autoriza al Ministerio de Economía a celebrar diversos convenios con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. En este contexto se establece que el mencionado Colegio administre los recursos generados a través de la recaudación de diversas tasas que la norma dispone. Así, el art. 3° de la citada norma determina, en lo que aquí interesa, que: *"Los recursos para el cumplimiento de los objetivos establecidos en la presente ley serán recaudados y administrados por el Colegio de Escribanos, y se integrarán de la siguiente manera: a) La percepción de las tasas especiales que se establecen en esta Ley sin perjuicio de las fijadas por otras leyes; b) La venta de formularios para la prestación de los servicios de registración y publicidad cuyas características indicará la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. El Colegio de Escribanos estará a cargo de su impresión y distribución; y c) Todo otro ingreso proveniente de actividades o prestaciones relacionadas con el servicio registral";* y agrega en su Ap.: *"Los servicios de publicidad requeridos...abonarán como única suma las tasas que a continuación se detallan..."* De esta manera, los mencionados servicios de publicidad son prestados por el Registro de la Propiedad; así lo dispone claramente el artículo extractado y la DTR N° 1/19, la cual resalta la importancia de aquellos al indicar -en sus considerandos- que: *"la publicidad constituye una de las funciones primordiales de este Organismo..."*

De esta manera, los mencionados servicios de publicidad son prestados por el Registro de la Propiedad; así lo dispone claramente el artículo extractado y la DTR N° 1/19, la cual resalta la importancia de aquellos al indicar -en sus considerandos- que: *"la publicidad constituye una de las funciones primordiales de este Organismo..."*

En definitiva, el Registro de la Propiedad recauda dicha tasa cuyo hecho imponible reside en la prestación de servicios de publicidad. En este sentido, se sostiene que, en caso de observaciones de índole formal en la confección de los formularios, el organismo, para poder observar, ha prestado el servicio en cuestión, por lo cual no puede considerarse que solo esto ocurre cuando el Registro brinda la información solicitada.

Resulta evidente que en estos casos (error cometido en la carga del formulario ingresado), la norma en cuestión no debe ser interpretada como una sanción al yerro del solicitante, pues cuando esto ocurre, entra en juego el mecanismo establecido en el art. 56 de la DTR 1/2019 y sólo en los supuestos en los cuales no se puede identificar el inmueble de forma indubitable; dando paso al procedimiento establecido en el art. 48 de la DTR 1/2019.

A modo de cierre, concluimos que una de sus funciones esenciales del RPBA es la de prestar el servicio de publicidad registral¹ (ver cuadro) y al efecto

percibe tasas administrativas. Al cobro de éstas, corresponde siempre la concreta, efectiva e individualizada prestación de un servicio relativo a algo no menos individualizado (bien o acto) del contribuyente. Así, dicho servicio debe considerarse efectivamente prestado cuando el organismo observa el documento por formulario ingresado erróneamente.

Las referidas tasas se encuentran expresamente reguladas en la Ley 10.295, y el art. 48 de la DTR 1/19, por lo cual de ninguna forma puede considerarse contradictorio o violatorio de la misma, reiterando que debemos interpretarlo conjuntamente con el art. 56 de la norma en estudio.

Se puede concluir que, a partir de la implementación del artículo analizado y en base a estadísticas internas del Registro de la Propiedad, ha sido beneficiosa la medida implementada, en cuanto a la disminución evidenciada en las devoluciones de publicidad por errores en la carga del formulario. ***Esto no sólo radica en un sistema más sencillo de carga con el ingreso virtual, sino también en una mayor concientización por parte del solicitante al ingresar los pedidos de publicidad, dado que el perjuicio económico que conlleva el error, al no poder validar la tasa con un ingreso nuevo, es motivo suficiente para reparar en defectos de los cuales adoleciese el pedido.***

A modo de cierre, concluimos que una de sus funciones esenciales del RPBA es la de prestar el servicio de publicidad registral (ver cuadro) y al efecto percibe tasas administrativas. Al cobro de éstas, corresponde siempre la concreta, efectiva e individualizada prestación de un servicio relativo a algo no menos individualizado (bien o acto) del contribuyente.

1. LA PUBLICIDAD: En sentido amplio es el conjunto de medios que se emplean para divulgar un acontecimiento, un hecho o cosa. Así la publicidad es acción, actividad de divulgación dirigida al conocimiento, es decir, es dar a conocer, hacer público algo.

LA PUBLICIDAD JURIDICA: Es, en un sentido restringido, de esa publicidad antes descripta, en tanto que es el conjunto de medios empleados para divulgar un conocimiento determinado y que tiene que ver con situaciones o relaciones jurídicas que deben hacerse públicas (tiene efectos sobre determinados terceros). Un ejemplo de este tipo de publicidad son las cartas, oficios, registros que constituyen manifestaciones de publicidad que el derecho puede establecer para conocer decisiones, resoluciones, situaciones o relaciones jurídicas.

LA PUBLICIDAD MATERIAL: Es la que tiene como finalidad fijar la "oponibilidad" de la registración lo que implica no sólo dar a conocer o acceder a un conocimiento sino lograr cierta eficacia de lo publicitado (oponibilidad frente a terceros). Así la publicidad material está presente permanentemente en todos los asientos registrados (registración de un derecho real) más allá de que coincida o no con la realidad extraregistral.

LA PUBLICIDAD FORMAL constituye la forma o instrumento por el cual se conoce el estado registral, esto es, es la manera en que el Registro se manifiesta. Es la posibilidad que tiene un interesado en conocer el contenido de los asientos registrales. En el Registro podemos decir que es la parte de publicidad registral a través de la expedición de informes, certificados, copias para aquellos interesados que estén legitimados para solicitarlos (art. 21 ley 17801).

Conocimientos extraídos en base al libro de VILLARO, Felipe P. Elementos de Derecho Registral. 3ra.edición. Ed. Scotti. La Plata. 2003

El RPBA tiene como una de sus funciones principales LA PUBLICIDAD, en su caso publicidad jurídica y al decir del prestigioso Doctrinario Felipe Villaro tanto en su aspecto Formal como Material.

Desistimiento de la reserva de prioridad generada por el certificado de dominio.

Trabajo publicado en su versión original en Revista Notarial N° 987 Año 2018, pag. 553. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Actualizado para esta edición.

Por Jimena Lagos

Jimena Lagos, abogada Supervisora Jurídica Sector Consultoría y Orientación Registral. Docente de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Por Lorena Muñoz

Lorena Muñoz, abogada Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria. Docente de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

1. Introducción

Tomamos como punto de partida para el análisis del instituto objeto de estudio en el presente, lo dispuesto por la Ley 17.801 en su artículo 23 al exigir que el notario no puede *“autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas”*.

A ello cabe agregar que el artículo 25 de Ley Registral nacional en su segundo párrafo advierte que *“Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado”*.

En tal sentido se ha dicho que *“... quien ha obtenido dicha reserva de prioridad comienza a gozar de la especial protección que le acuerda la ley registral y, por tanto, sabe que durante el plazo de su vigencia no puede variar en perjuicio suyo la situación registral tal como ha sido informada. Puede, entonces, formalizar el negocio de transmisión, constitución, modificación,*

*posesión de derecho real sobre el inmueble (al que se refiere la certificación), con la seguridad de que luego podrá inscribir el derecho en el folio en primer grado y sin posible contradictor, en cuanto cumpla con el deber legal de presentar al efecto el título en el registro en plazo legal” (art. 5 de la Ley 17.801)....”*¹.

La expedición del certificado de dominio con su consecuente anotación preventiva de la reserva de prioridad y publicidad del negocio jurídico en gestación -tan elogiada por el derecho comparado- tiene enormes virtudes para el tráfico jurídico inmobiliario, y asimismo entendemos debe ser empleada con sumo respeto y mesura. Es por ello que la situación que pasaremos a examinar, aunque no es de lo más habitual, presenta sus aristas en el momento en que se plantea y, a tal fin, pretendemos brindar ciertas herramientas para abordarla conforme la normativa vigente.

1. FALBO, Miguel Norberto. El principio de prioridad registral en la Argentina. Revista del Notariado N°811 Año 1987 (Oct. Dic) p. 1239-1266

2. VILLARO, Felipe P. Función Notarial. (Coord.) Etchegaray, Natalio P. Tomo 2. Derecho Registral Inmobiliario, Ed. Astrea, Bs. As., 2010, p.92. COGHLAN, Antonio R. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Abeledo -Perrot, Bs.As. 1984, pag. 117.

2. Planteo de la situación fáctica y naturaleza del instituto

La situación objeto de análisis en el presente trabajo, es la que tiene lugar, cuando un notario, que vamos a denominar **notario autorizante**, solicita un certificado de dominio a fin de instrumentar una escritura, y advierte la existencia de otro certificado de dominio sobre el mismo inmueble con su consecuente reserva de prioridad y dicha reserva de prioridad se encuentra vigente. Pero por algún motivo, que no es materia de calificación registral, la misma no será utilizada.

Al respecto, bien puede encontrarse vigente el plazo de la reserva de prioridad previsto en el art. 24 de la Ley 17.801, o bien éste sumado al previsto en el art. 5 de la Ley 17.801 para la inscripción del documento.

Frente a este supuesto, el notario autorizante deberá requerir al notario, en cuyo favor existe una reserva de prioridad vigente, que desista de la misma. A este lo denominaremos **notario desistente**.

En cuanto a la naturaleza de este instituto, se ha señalado que el desistimiento y renuncia a la prioridad del negocio en gestación son institutos diferentes, advirtiendo que el desistimiento de la instancia registral no debe confundirse con la renuncia a la reserva de prioridad indirecta, la cual es factible en virtud que la prioridad es disponible y negociable².

Sin perjuicio de lo señalado, consideramos que resulta correcto el encuadre del supuesto como desistimiento, ya que, el pedido de publicidad mediante un certificado de dominio, al generar la reserva de prioridad, importa la puesta en marcha de un procedimiento de registración que culmina con el asiento que genera y publicita la reserva de prioridad. En tal sentido se ha sostenido con acierto que es el único documento que participa tanto de la publicidad formal como material³, y consecuentemente, al instar el procedimiento de inscripción, requiere en tal caso su desistimiento. Esto no importa contradecir que la prioridad es disponible. Muy por el contrario, tal circunstancia es la que avala al notario a desistir de la reserva de prioridad que ya tiene otorgada.

Volviendo a la situación fáctica que da lugar al instituto bajo análisis, podemos decir que esta figura requiere de la presencia de dos notarios, un notario desistente, el que pidió el certificado y tiene una reserva vigente que no va a utilizar, y notario autorizante, que instrumentará la escritura para la cual previamente deberá requerir que el certificado primigenio sea dejado sin efecto.

3. Al respecto se ha señalado que para comprender bien la eficacia que la ley registral acuerda a la solicitud y despacho de la certificación (que es instrumento público) debe tenerse presente que ella se mide no sólo por el valor formal que resulta, en cuanto hace conocer (en forma "auténtica") el estado jurídico de los bienes en este caso, según las constancias registradas (art. 23 ley), sino que además produce el efecto material o sustantivo de la llamada "reserva de prioridad indirecta" (también "cierre registral") en favor de quien requiera, en "plazo legal", la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado. FALBO, Miguel Norberto, ob cit.

4. Ver SING, José Víctor. El principio de rogatoria en el Registro Inmobiliario, Revista del Notariado N° 889, p.49.

3. Importancia del desistimiento de la reserva de prioridad

Resulta indispensable que el notario autorizante, tome los recaudos necesarios a fin de anotar al Registro, que la reserva de prioridad que se encuentra vigente -cuyo negocio jurídico está amparado por la protección legal y la prioridad indirecta-, será desistida.

A los días de vigencia del primer certificado deben sumarse los 45 días de la presentación que prescribe el art. 5 de la Ley 17.801 (plazo de que goza el notario requirente del primer certificado para presentar una hipotética instrumentación)⁴. De modo tal que, si el notario autorizante ingresa su documento dentro de aquel plazo, podría obtener una inscripción provisional en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley 17.801⁵.

Es por ello que, a los fines de evitar estas inscripciones provisionales, resulta importante, que pueda hacerse saber al Registro el desistimiento de la reserva de prioridad vigente que no va a ser utilizada.

4. Regulación del instituto en la Provincia de Buenos Aires. Análisis del art. 34 de la DTR 1/19

Esta situación, no se encontraba normada en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), hasta la entrada en vigencia de la Disposición Técnico Registral 1 del año 2019, que con gran acierto reguló en su art. 34 el modo de proceder ante la situación planteada.

En la órbita del Registro Inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el supuesto se encuentra previsto en lo dispuesto por las Órdenes de Servicio n° 42/81 y 48/81, donde prescribe que el notario autorizante, a fin de evitar la inscripción condicionada de su documento, deberá hacer constar en su escritura que el certificado de dominio con una reserva de prioridad vigente solicitado por otro escribano, lo tiene en su poder y ha sido inutilizado, manifestando que lo incorpora a su protocolo, lo cual deberá tener reflejo en la minuta rogatoria al momento de la inscripción de la escritura autorizada⁶.

5. En este caso se le devolverá el documento al escribano rogante, otorgando una inscripción provisional, solicitando que sirva aclarar la situación de la reserva vigente no desistida.

6. La Orden de Servicio n°42/81 dispone "cuando se califiquen documentos autorizados sobre la base de certificación expedida con prevención de otra u otras existentes, y que contaran con el plazo de reserva de prioridad resultante de los artículos 5° y 24 de la ley 17.801, ello no será causa de observación, si del documento y minuta resultara la inutilización de las certificaciones anteriores a la usada en el documento y la constancia de su incorporación al protocolo respectivo". Mientras que la Orden de Servicio n° 48/81 agrega que "en el sentido de que con relación a los documentos autorizados sobre la base de certificaciones expedidas con prevención de otras requeridas por funcionarios autorizantes, pertenecientes al mismo registro notarial, se mantiene la aplicación de la norma contenida en la circular de fecha 25 de octubre de 1978 interpretándose en consecuencia, que en tal caso existe desistimiento tácito de las certificaciones prevenidas y no utilizadas". Aquella circular, concordantemente, había conceptualizado desistimiento de la certificación el derivado de la autorización de un acto en el que se hubiera utilizado una de las certificaciones expedidas sucesivamente para el mismo objeto y registro notarial.

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.

El artículo 34 bajo el título "Desistimiento de la reserva" prevé: "El desistimiento de una reserva de prioridad anotada, podrá solicitarse: a) Por nota suscripta por quien esté legitimado para utilizarlo, en donde se deje constancia del número de presentación y fecha del certificado de dominio; b) Por manifestación expresa del notario autorizante, respecto de que tiene a la vista el certificado solicitado por el escribano anteriormente designado y que éste ha desistido del mismo. Dicha circunstancia deberá constar en el testimonio del documento notarial respectivo y en el rubro observaciones de la minuta rogatoria."

De tal modo, cuando el notario que va a autorizar una escritura pública por medio de la cual se transmita, constituya, modifique o ceda derechos reales sobre inmuebles, advierte en su certificado de dominio, que existe otra reserva de prioridad vigente, deberá optar por alguna de las dos soluciones que propone la norma.

Consideramos oportuno advertir, que para el caso que existiera en la inscripción de dominio un gravamen o medida cautelar condicionada al certificado que se inutiliza; al desistir de esta anotación preventiva, las medidas cautelares o gravámenes que a ella estaban condicionadas quedarán firmes con las consecuencias jurídicas que ello implica.

Opción a) Nota del notario desistente

El notario que va autorizar la escritura deberá solicitar al notario que tiene la reserva de prioridad vigente, que presente una nota suscripta por él, dirigida al Director del RPBA, donde manifiesta que desiste de la reserva de prioridad generada para su Registro Notarial, en la cual individualice el inmueble para el cual fue solicitado el certificado de dominio, como así también el número de presentación y fecha de ingreso del certificado.

Esta nota, 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 Impositiva⁷, y a su vez podrá tener el tratamiento de simple o urgente, a elección del notario requirente.

Una vez ingresada la nota en el Área de Registración y Publicidad perteneciente al partido que corresponda el inmueble en cuestión, se generará un asiento dejando constancia del Desistimiento de la Reserva. A su vez, en la misma se consignará la nota de registración por el agente del RPBA, y se le dará salida por mesa de entrada, poniéndola a disposición del notario desistente para su retiro.

Entendemos que el notario que va a autorizar la escritura podría encargarse del diligenciamiento de la nota, como modo de facilitar esta opción, en el caso de elegir esta alternativa y poder concretarla. Sumado a que resultará la única opción viable, cuando el notario que pidió la reserva que va a ser desistida no considere viable la entrega de su certificado al

MODELO DE NOTA

Sr./Sra. Director/a
del Registro de la Propiedad Inmueble
de la Provincia de Bs.As.
S/D

Me dirijo a Ud. por medio de la presente a los fines de solicitar se deje constancia en la inscripción de Dominio (partido) (numero), que he desistido de la anotación preventiva efectuada para mi Registro Notarial N° --- (Partido), solicitada oportunamente para autorizar el acto jurídico de (compra venta por ejemplo) y que se encuentra anotada con el numero de presentación n° de fecha

Sin otro particular, lo saluda atte.

Firma y sello del
Notario desistente

7. Ley Impositiva del año 2018 N° 15.079, DTR N°7 y 8 año 2018, art.3 apartado 2a.8) de la Ley 10.295 de Tasas por Servicios registrales.

notario que va a autorizar la escritura.

En tal sentido, esta nota podría ser ingresada tanto en forma independiente, como conjuntamente con la registración del testimonio del documento notarial del notario autorizante, fuera de la caratula rogatoria, ya que llevarán números de presentaciones diferentes.

Consideramos que, al efectuarse la reserva de prioridad para un determinado Registro Notarial y no para el notario puntual de ese registro notarial, la nota podría ir suscripta por el Notario Titular o Adscripto o eventualmente el reemplazante legal de dicho Registro Notarial.

Opción b) Manifestación en la escritura

En este supuesto, el notario autorizante deberá contactarse con el notario desistente y requerirle el certificado de dominio cuya reserva de prioridad será inutilizada.

Se considera de buena práctica notarial requerirle al notario desistente que deje sin efecto su certificado con la leyenda “inutilizado” y coloque su firma y sello debajo, y así se lo entregue al notario autorizante.

Por su parte, el notario autorizante deberá volcar en su escritura, en las constancias notariales, al referirse a los certificados registrales, que tiene a la vista el certificado solicitado por el notario desistente que agrega a su protocolo, cuya reserva de prioridad ha sido desistida por éste, lo que así califica y en original con la leyenda de inutilizado agrega.

Cabe aclarar que, actualmente, con la expedición de publicidad web y la existencia del certificado digital, lo señalado precedentemente se puede materializar, mediante la impresión, por parte del notario desistente, del certificado que no va a ser usado, dejando constancia escrita de ello, en los términos referidos, y entregarlo al notario autorizante. Si bien en este caso no podemos hablar de entrega del certificado original, la leyenda de “inutilizado” consignada por el notario desistente avalado con su firma y sello, resultaría constancia suficiente de su manifestación, y no podría actuar de manera contraria, en tanto ello vulneraría el principio general de derecho que establece la inadmisibilidad de actuar contra los propios actos hechos con anterioridad. También podría el notario desistente enviar al notario autorizante, por correo electrónico, el certificado escaneado que va a ser inutilizado, previamente impreso y con la leyenda de su inutilización.

Al momento de confeccionar la minuta rogatoria, para la inscripción de la escritura en el Registro, deberá dar reflejo de esta constancia en la minuta rogatoria en el rubro observaciones. Entendemos que no resulta necesario rogar expresamente el desistimiento de la reserva de prioridad, y consecuentemente no se abonaría la tasa señalada, atento que en este supuesto no se generaría un asiento de desistimiento.

MODELO DE CLAUSULA ESCRITURARIA

CERTIFICACION REGISTRAL: El dominio consta a nombre del vendedor, quien no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes; y el inmueble no se encuentra afectado por gravámenes, medidas cautelares, restricciones ni interdicciones, a excepción de una certificación vigente efectuada para el Registro Notarial N°--- del Distrito Notarial de (Partido), solicitada oportunamente para autorizar el acto jurídico de (compra venta por ejemplo) y que se encuentra anotada con el numero de presentación n° de fecha, que tengo a la vista, y con la leyenda de “Inutilizado” con firma y sello del Notario --- Titular del Registro N°--- (Partido), en original agregado, como constancia de su desistimiento.

CONSTANCIA EN EL RUBRO OBSERVACIONES DE LA MINUTA ROGATORIA

Se tuvo a la vista y se agregó al Protocolo certificado de dominio con anotación preventiva efectuada para el Registro Notarial N°--- del Distrito Notarial de (Partido), solicitada oportunamente para autorizar el acto jurídico de (compra venta por ejemplo), anotada con el numero de presentación n° de fecha, con la leyenda de “Inutilizado” con firma y sello del Notario --- Titular del Registro N°--- (Partido), como constancia de su desistimiento.

5. Supuesto de certificaciones sucesivas solicitadas por el mismo notario

Finalmente queremos mencionar el supuesto en el cual, el mismo notario, por error involuntario o no, solicita una primera certificación sobre un inmueble, y estando vigente esta solicita otra, para el mismo acto. Si bien frente a este supuesto, la Orden de Servicio n° 48/81 del Registro de la Propiedad de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, interpreta que existe un desistimiento tácito de las certificaciones prevenidas y no utilizadas, entendemos que el proceder más adecuado sería el de dejar constancia en la escritura no sólo del certificado utilizado, sino también hacer referencia al otro certificado requerido por el mismo registro notarial y manifestar expresamente que el mismo es desistido. Recordemos que los certificados se expiden para ser utilizados por Registro Notarial, no por notario autorizante. Y a su vez dejar constancia de dicha circunstancia en la minuta rogatoria en el rubro observaciones.

Entrevista



Marcelo Fernández: “Aún no me puedo despedir, el Registro es mi hogar”

Por Lachalde Jimena

Alumna de la Tercera cohorte de la Tecnicatura Superior en
Registración y Publicidad Inmobiliaria

43 años, 9 meses y 15 días. Esa es la cantidad de tiempo en la que *Marcelo Indalecio Fernández* caminó los pasillos del Registro de la Propiedad Inmueble de Buenos Aires (RPBA). Primero, los del emblemático Ministerio de calle 45 y años más tarde, los actuales, los del edificio de la avenida 44.

43 años, 9 meses y 15 días que empezaron cuando él tenía apenas 16 años y un conocido de su mamá le ofreció el trabajo. Y él dijo que sí, que claro que sí, porque su curiosidad y sus ganas eran, como lo son aún hoy, el motor que lo impulsó siempre hacia adelante.

Y así, casualmente, como muchas veces empiezan las grandes historias de amor comenzó a escribirse la suya con aquél Registro del año 1978, cuando ese joven platense de apenas 16 años cursaba 4to año del colegio secundario. En esa época, Marcelo alternaba sus estudios con los horarios laborales, pero lejos de generarle complicaciones, ambas actividades le servían de excusa ante alguna llegada tarde a la oficina o de pretexto para faltar a la escuela.

Cancelar hipotecas simultáneas fue lo primero que aprendió a hacer en el Registro. Cuando le surgían dudas, su superior lo llamaba, lo sentaba a su lado y lo hacía leer y leer hasta el cansancio; así durante sus dos primeros años.

Tiempo después, el sorteo para el Servicio Militar Obligatorio le exigió abandonar temporalmente las tareas registrales. Pero fue a su regreso que comenzó a recorrer un camino que lo llevó a transitar por casi todos los sectores del Registro de manera ininterrumpida: fue inscriptor, jefe del sector Distribución e Inscripciones, jefe de la Delegación en Mercedes, jefe de Despa-

cho, y de Área y Subdirector de Servicios Registrales.

En ese tiempo, también estudió y se recibió de ingeniero en la Universidad Tecnológica Nacional (UTN) y aunque tuvo ofertas laborales para dedicarse a su profesión, no dudó a la hora de guardar el título en un cajón y apostar a su carrera registral.

Cada paso que dio lo hizo empujado por su curiosidad constante, sus ganas de preguntar, de saber siempre más, de meter las narices en los viejos protocolos e investigar hasta el cansancio. No sólo por su personalidad exploradora sino también -como él mismo recordaría años después- por su ego personal que lo llevaba a querer estar “*a la altura de los escribanos*” cuando se acercaban a la oficina a consultar o refutar una calificación.

En esos años también trazó sus proyectos personales. Se casó, construyó su casa, se compró su primer auto y tuvo a sus tres hijos: Indalecio, Fermín y María Emilia, hoy todos profesionales. Su crónica personal no podría contarse sino es a la par de su historia registral, porque como él mismo relata emocionado “*el Registro es mi hogar*”.

Quiénes lo conocieron saben que donde más cómodo se sintió trabajando fue siempre entre sus pares; las formalidades y la burocracia no eran para él. Tampoco los despachos y los sillones que lo alejaban de sus compañeros. Cuentan, quienes convivieron durante sus últimos años en el Área XI, que nunca se sentó en el lugar que le correspondía como jefe; por el contrario, optaba por acomodarse junto al resto compartiendo como un compañero más la cotidianeidad del trabajo, las complicidades diarias y el mate.

Su latiguillo era *"esto es un equipo y todos somos necesarios"*. Tal vez por eso siempre consensuaba las decisiones que tomaba para el área, con autoridad pero sin autoritarismo, le gustaba escuchar a todos y saber la opinión de cada uno.

El cargo de subdirector fue la cocarda que le faltaba; así en pleno año pandémico decidió asumir el desafío. No hubo día que no se escabullera del primer piso para ir a recorrer las oficinas, para preguntarle a los jefes que estaban a su cargo qué necesitaban, qué les hacía falta. Le resultaba más cómodo "peinar" el fichero en algún área colapsada de trabajo, que quedarse sentado en su despacho esperando a que suene el teléfono. Así, cuando apretaron los plazos y los escribanos colmaron de reclamos las ventanillas de la Consultoría, cargó su termo de agua y, mate en mano, bajó de la Dirección para atenderlos y escucharlos personalmente.

43 años, 9 meses y 15 días le sirvieron para aprender todo lo que sabe y, a su vez, transmitirlo a varios de sus pares que se quedan comandando el timón de un Registro que, en palabras suyas, *"está a punto de dar un salto cualitativo cuando entre a la era de la digitalización"*.

Para Marcelo sólo *"van a crecer los que se destaquen, los que vayan al frente, los que cooperen, los que levanten la mano y pregunten"*. Así también se recuerda aunque reconoce que muchas veces ese mismo temperamento indagador le jugó una mala pasada.

43 años, 9 meses y 15 días. Es lo primero que me dice cuando llega a la entrevista que pautamos días después de haberse jubilado. Tranquilo y parsimonioso se sienta en uno de los pupitres del aula del segundo piso del Instituto de calle 43; allí, donde antes de la pandemia dictaba clases presenciales de Planimetría (materia de 1er año de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria) frente a decenas de alumnos-compañeros a los que alentaba a crecer en la carrera administrativa.

El último viernes de octubre golpeó las puertas del despacho de la Dirección provincial y sin preámbulos ni ceremonias anunció que se iba unos días antes: ese mismo 29, adelantándose al comienzo de noviembre que era la fecha estipulada. No quiso saber nada de despedidas ni largos adioses. No amagó en saludos ni abrazos fraternales. No especuló con los aplausos ni el clásico registral "paseo en carrito". Prefirió salir en su horario habitual, silencioso, como cada día, como si fuera a regresar mañana; como si en la siguiente jornada volviera a sonar el teléfono de su despacho y un jefe le pidiera asesoramiento registral o lo consultara sobre alguna cuestión acerca del personal.

Él, que estuvo 43 años, 9 meses y 15 días aún no cree su propia partida. Por eso tal vez oculta su emoción y confiesa: *"Me da la impresión que estoy de vacaciones. Aún no creo que me jubilé. No me puedo despedir. No puedo bajar la persiana. El Registro es parte de mi vida. Fueron 43 años, 9 meses y 15 días."*

Apago la luz, salimos del aula que queda en silencio, a oscuras y vacía. Y de golpe pienso que su ida y la de

tantos otros referentes "de la casa" en este último año tiene un poco de eso. Entonces recuerdo un poema de Eduardo Galeano...

*"Cada persona brilla con luz propia
entre todas las demás.*

No hay dos fuegos iguales.

*Hay fuegos grandes y fuegos chicos
y fuegos de todos los colores.*

*Hay gente de fuego sereno, que ni se entera del viento,
y hay gente de fuego loco, que llena el aire de chispas.*

*Algunos fuegos, fuegos bobos,
no alumbran ni queman;*

*pero arden la vida con tantas ganas
que no se puede mirarlos sin parpadear,
y quien se acerca, se enciende".*

Rompo apenas el protocolo y, barbijo mediante, lo abrazo y le agradezco. Por la entrevista, y por todo. Por sus 43 años, 9 meses y 15 días.

Por dejarnos encendidos un poquito con su fuego.

“Me siento orgullosa porque muchos me dicen que fui su maestra, y eso me llena de felicidad”.

Adriana Menechela. Su recorrido en el Registro de la Propiedad Inmueble

Ingresé en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) el 1° de agosto del año 1977. En ese entonces, la oficina se llamaba “Conversión a folio real” y el Registro funcionaba dentro del edificio del Ministerio de Economía. Nuestra oficina estaba en el segundo piso y las ventanas daban hacia la calle 45. Mi tarea era la de convertir a folio real los actos que ingresaban: esa oficina solo inscribía ventas, adjudicaciones por declaratoria de herederos u otro acto judicial, donaciones, permutas, divisiones de condominio y posesiones veinteañales.

En diciembre de 1977 me contrató el Colegio de Escribanos y, en diciembre de 1978, pasé a formar parte de la planta del Ministerio de Economía. Ese fin de año comenzó mi carrera registral. Para 1981 se avecinaba un cambio en la estructura del Registro con la creación de lo que hoy llamamos Áreas de Servicios Registrales. En ese entonces lo pensábamos como la creación de pequeños Registros. Los departamentos que se iban a reunir en las nuevas oficinas se iban a llamar áreas y eran: Inscripciones, Conversión a folio real, Folio real, Propiedad horizontal, Declaratoria de herederos, Certificados, Embargos e hipotecas. Todas las oficinas en una pero divididas por partidos.

Al principio se crearon seis áreas, yo estaba en el Área II, ubicada en el segundo piso del Ministerio de Economía y mi tarea consistía en realizar inscripciones. Hubo tres personas que marcaron positivamente mi trayectoria en el RPBA y todos fueron mis jefes y jefas hasta ese momento: Julia Padrón, Guido Dorigatti, Flavio de Simone, y un tiempo corto a la doctora Silvia Blanco.

Ya en el Área II, mis jefes fueron Haydee Fernández; Mónica Rodríguez, Susana Ordoñez; Herminia Gallo y Susana Marzocchini. En mis comienzos aprendí mu-

chísimo en todos los sectores, y de todos ellos guardo un lindo recuerdo y estoy muy agradecida. Herminia me enseñó un montón, y Susana Marzocchini confió en mí y me dio la oportunidad de crecer; ella me permitió tener firma autorizada, y gracias a eso, era como si fuera supervisora, aunque no se pagaba algo extra por dicha tarea.

En el año 1995 se crean nuevas áreas, y se separan las áreas de folio protocolizado de las de folio real (matrículas). Susana me propuso para ser jefa de División, pero



como “no había gente que sepa mucho de protocolos” prefirieron que continuara con mi trabajo en el área inscribiendo en protocolos y fue otra persona la jefa.

A pesar de ello continué mi camino y me fue muy bien en el Área XIII que estaba a cargo de Omar Suarez y Analía Rojas. En dicha oficina puede crecer laboralmente y, en el año 1997, me pidieron del Área X para que en algún momento pudiera ocupar el cargo de Jefa de División. En ese entonces quienes estaban a cargo del área eran José Méndez, Mario Grillo y Margarita Gaias. Finalmente, en el año 2001, ocupé el cargo de Jefa de inscripciones reemplazando a Margarita Gaia. Recuerdo de aquella época que transité momentos buenos y malos, pero en líneas generales fue un constante aprendizaje.

Años más tarde, debido a circunstancias laborales desplazaron al jefe de ese entonces y ocupó su lugar Graciela Leguiza. Ya en el año 2007 me ofrecieron ser segunda jefa del área y acepté. Continuó así mi trayectoria en la cual seguí aprendiendo y creciendo; como parte de mi tarea comencé a hacer expedientes. A su vez, en aquel tiempo, ejercí una tarea docente para con mis compañeros, intentando transmitir mis experiencias y saberes, acompañando a cada uno de los que ingresaban el área. A muchos de ellos les daba un cuadernito para que fueran tomando notas de las cosas relevantes para su tarea. Los tres años que siguieron fueron muy duros, no fue fácil, tuve algunas dificultades, desplazaron a la jefa, y nunca entendí bien porqué. Pero a mí no me dieron la oportunidad de ocupar su lugar; a pesar de que para ellas “las directoras” yo era excelente y tenía mucho futuro.

Pedí el pase y volví al Área II como segunda jefa para el año 2010. En ese entonces quién estaba a cargo del Área era Carlos Hilbck. Recuerdo que estuve sólo un año ahí, pero fue el mejor año de mi carrera registral, conocí gente hermosa, enseñé que es lo que más me gusta y me trataron con mucho amor. Ello no implica que en las otras áreas no haya conocido a gente increíble, de hecho, la conocí, pero en esa área, me demostraron

muchísimo cariño y respeto. Al año siguiente, en 2011, fui al Área XIII, como segunda jefa, volviendo sobre mis pasos. En aquella época quién estaba a cargo del área era Alberto Kibe.

Finalmente, en el año 2014, me ofrecieron ser jefa del Departamento del Área XII, gracias a Cecilia Giancreco que confió en mí, y a quién estoy eternamente agradecida por la oportunidad. Recuerdo que fue una tarea muy difícil, pero pude hacer las cosas bien. Tuve colaboradores muy buenos, pero destaco especialmente a Claudia Longobucco quién fue muy importante para mí en esos años, ya que me acompañó muchísimo en mi labor.

Debo decir que hice muchas tareas en el Registro y le dediqué muchas horas, algunas tuvieron su reconocimiento salarial especial, otras no tanto, pero siempre lo hice en el convencimiento de que era lo que tenía que hacer tanto por el organismo como para ayudar a construir un mejor Registro.

Entre las tareas que desempeñé, más allá de las específicas de la labor registral, fui docente del Instituto, de lo cual me siento sumamente orgullosa. Fui a las delegaciones como asesora, tarea que me resultó muy linda e interesante. Hice muchos cursos y me capacité constantemente; esto último es algo que he aconsejado humildemente a todos con quienes he trabajado: que hagan cursos, que estudien, que se preparen porque es la única manera de ejercer dignamente este trabajo. Siempre sostengo que si querés crecer, no existe otra forma que la de estudiar y prepararte para que el Registro siga siendo el orgullo que siempre fue.

Ahora estoy jubilada desde el 29 de junio del 2018. Extraño muchísimo mi lugar de trabajo, mis compañeros, y sigo sintiéndome parte de él. Me siento orgullosa porque muchos me dicen que fui su maestra, y eso me llena de felicidad. Me fui, pero deje parte de mí en todos ellos, y estoy agradecida de que mi hijo pueda ser hoy, parte de la gran familia registral.

Muchas gracias a todos, siempre los llevo en mi corazón.



Ponencias de Jornadas y Congresos

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

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.

LVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
26 y 27 de noviembre de 2021

tema INSCRIPCIONES ELECTRÓNICAS

Y CONSIDERANDO:

Que se ha abierto el debate sobre la cuestión que nos ocupa.

Por ello,

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

Los documentos digitales de origen judicial, notarial o administrativos, suscriptos en los términos del artículo 288 del Código Civil y Comercial de la Nación y las disposiciones de la Ley 25.506, resultan objeto de registración en los términos de los artículos 2 y 3 de la Ley 17.801, por detentar idéntica validez y eficacia en que los extendidos en soporte papel con firma ológrafa.

Los Registros pueden recibir, calificar, procesar, registrar y expedir documentos digitales, siempre que cuenten vías de tramitación digital habilitadas. Toda actuación registral puede ser producida, almacenada, reproducida y comunicada por medios digitales.

La reglamentación local establecerá la forma y modo de expedición de los títulos digitales.

Comisión redactora : Soledad BARBOZA, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Marisa CAMPORRO Provincia de Córdoba, German ABIUSO Provincia de Buenos Aires; Laura GIMENEZ San Rafael MENDOZA; José Luis SCARPELLO Provincia de la Pampa .-

tema

ANOTACIÓN DE LITIS PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1905 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN TESTIMONIO ELECTRÓNICO

VISTO:

Los documentos que ingresan al Registro portando las anotaciones de litis contempladas en el artículo 1905 tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación; y

CONSIDERANDO:

Las diversas opiniones vertidas y las distintas posiciones doctrinarias en relación a la naturaleza jurídica del instituto;

Que es función de los registros de la propiedad, brindar la mayor certeza y seguridad jurídica a fin de resguardar el tráfico jurídico inmobiliario;

Que ello trae aparejado establecer el plazo de caducidad de dichos asientos;

Que no resulta conveniente que subsistan en los registros asientos con plazo incierto o indeterminado; Que el artículo 37 inciso b remite al artículo 2 inciso b) sin distinción de esta medida;

Por ello,

LA LVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DECLARA:

La anotación de litis prevista en el artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación tendrá a los efectos registrales el plazo de caducidad previsto en el artículo 37 inciso b de la Ley 17801.

Comisión redactora: Chaco: Noemí Diez, Chubut: Adriana Ferlan, Salta: Soraya Dipp; Mendoza: Paula Alfonso

VOTO POR UNANIMIDAD



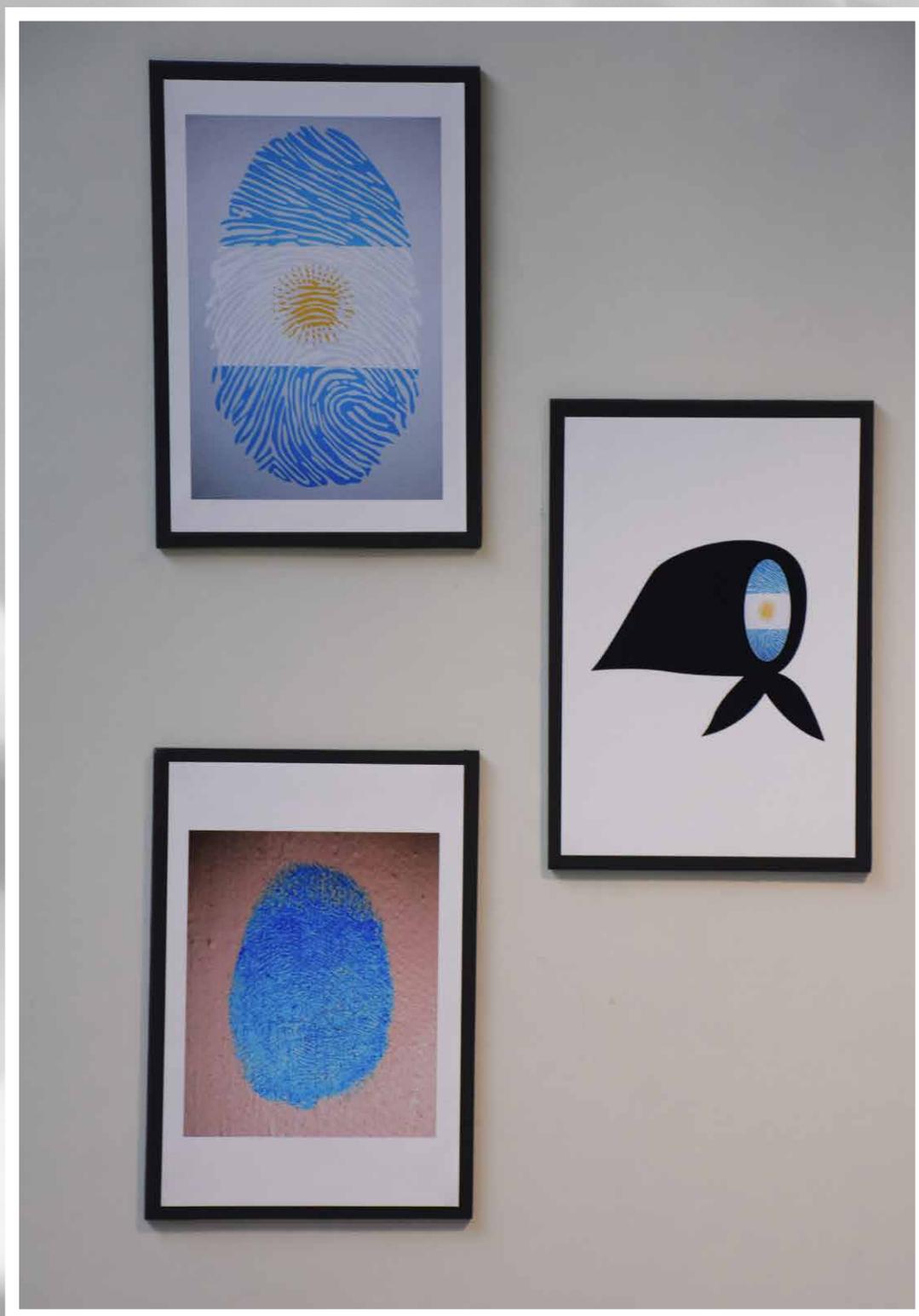
Galería de fotos

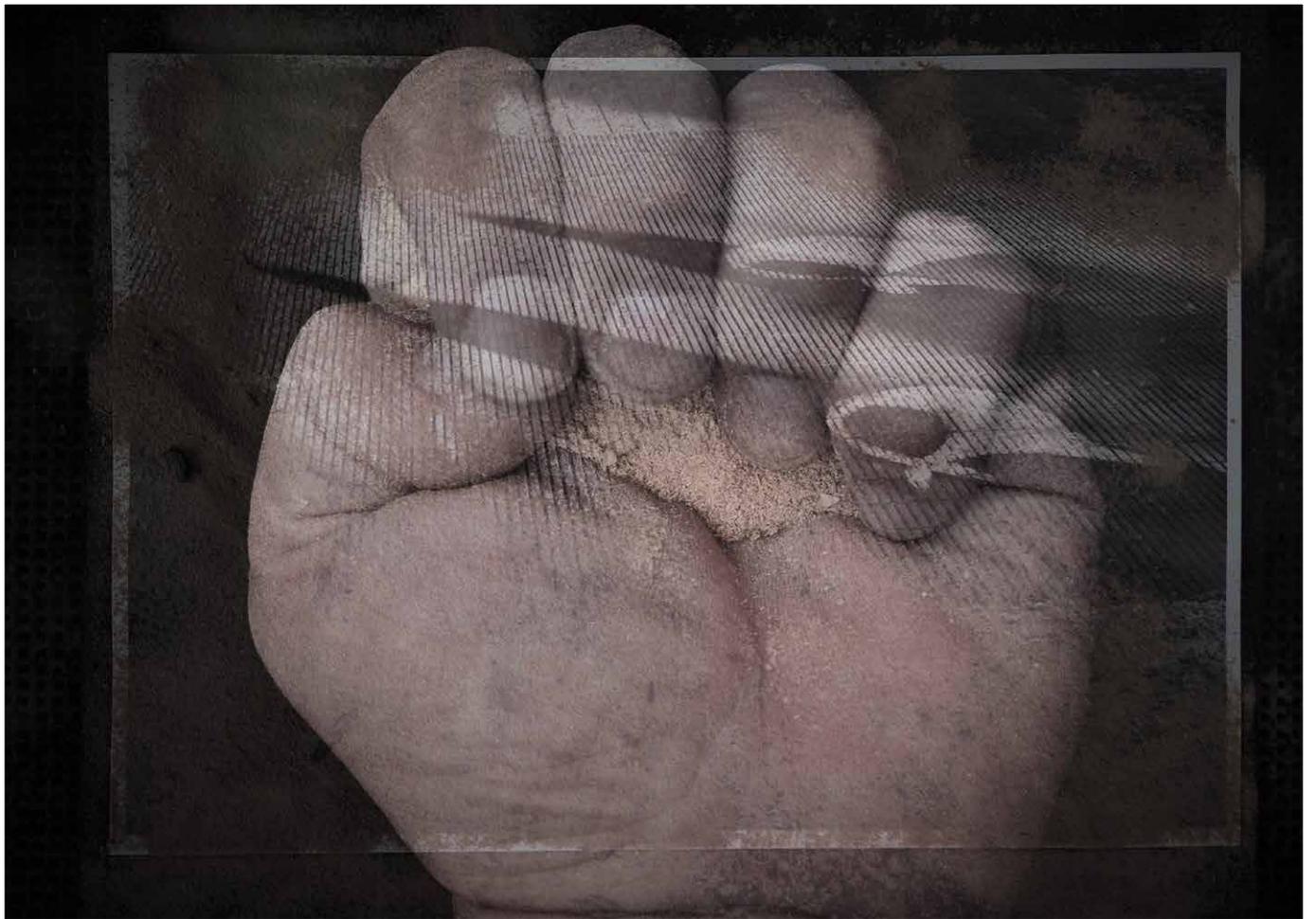
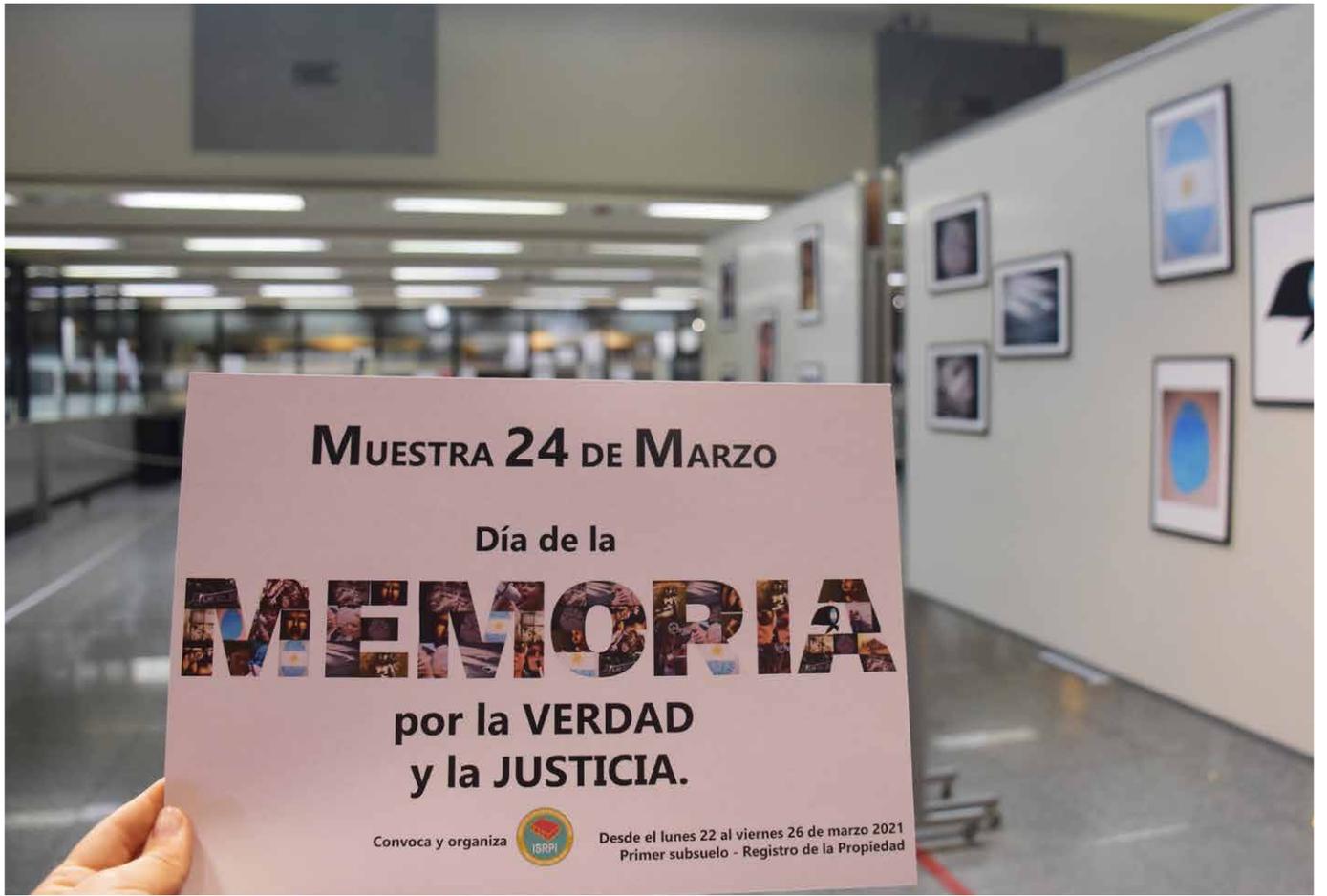
Muestra Día Internacional de la Mujer



Muestra

Memoria por la Verdad y la Justicia





Muestra

Malvina. Memoria, Verdad, Justicia y Soberanía



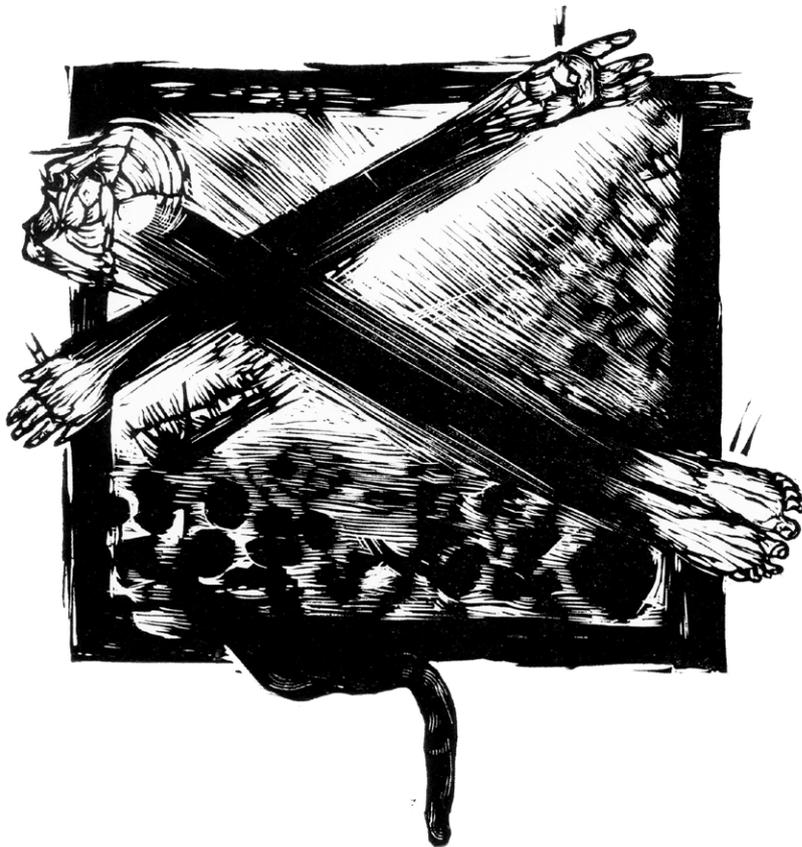
Tras la bruma
los niños que fuimos
nos están gritando: adiós



Nadie a la vista
salvo el viento
jugando con la olla

Sol en el monte
Cantamos el Himno
(fingimos coraje)

Dulce es el viento
si no arrastra gritos
y esparce la nieve



(el estaqueado)

Sobre la turba
ramita verde
muriéndose de frío

Muestra

Día del Respeto a la Diversidad Cultural







GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
**BUENOS
AIRES**