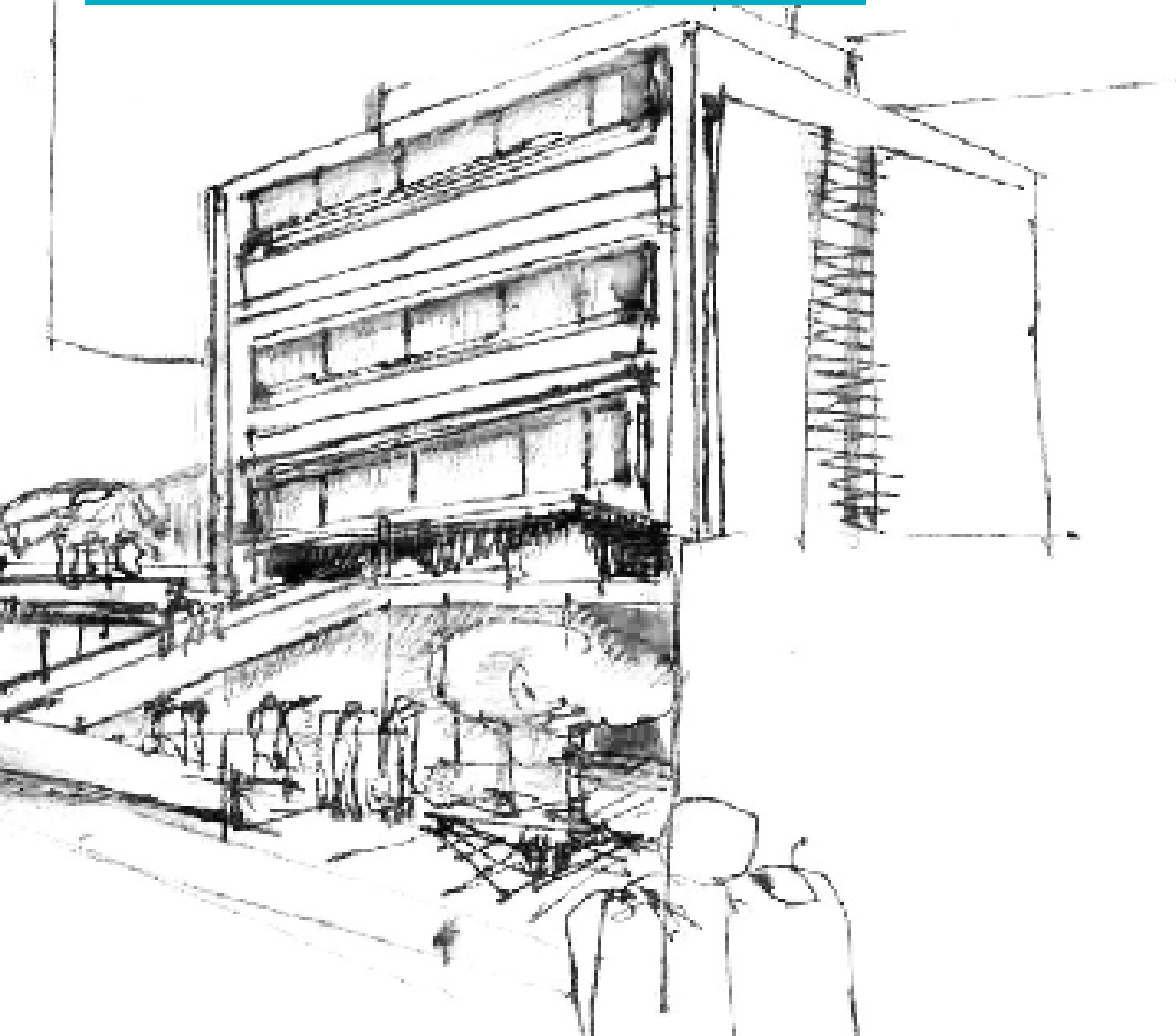


Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria

REVISTA REGISTRAL



Etaa 4 Número 4 Año 2022-2023



Revista Registral

4ta etapa, n°4 2022-2023

AUTORIDADES

Director Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires
José Horacio Comas

STAFF

Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, Departamento de Capacitación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs.As.

Subdirectora

Mariana Gigena

Secretario Académico

Alejandro Daniel Fiora

Integrantes

Gonzalo Agustín Álvarez, Virginia Balbona, María Almendra Bossi, Víctor Díaz, Valentín Iraazu, y Lorena Muñoz.

Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, Dirección General de Cultura y Educación DIEGEP N°8545

Directora

Mariana Gigena

Secretaria

Lorena Muñoz

Edición y coordinación editorial

Mariano Vázquez, Diego Narciso Ranea, Mariana Gigena y Lorena Muñoz

Arte de tapa

Boceto de frente ISRPI Arq. Jorge Cañete. Sector Infraestructura RPBA

Grabados de portadas de secciones

Julieta Warman

Fotografías

Gonzalo Agustín Álvarez, Paula Barrionuevo, Víctor Díaz y Andrés Malacalza

Calle 43 N°482 entre 4 y 5. La Plata

Sitio web: <http://www.rpba.gov.ar/instituto/index.php>

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

INDICE

Editorial

5

Institucional

Biblioteca (Página 7)
Comunicación y actividades de la agenda cultural (Página 18)
Investigación (Página 20)
Extensión (Página 21)
Académica (Página 24)

6

Actualización doctrinaria

Interrogantes y posibles soluciones en la adecuación a conjuntos inmobiliarios
Por Sebastián Nicolás Giacosa (Página 38)
Cesión recíproca entre condóminos del derecho real de usufructo sobre parte indivisa
Por Nicolás Soligo Schuler (Página 41)
Error en el objeto
Por Alumnos de la 5° cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (Página 44)
Donaciones solidarias: interrogantes que genera la implementación de este instituto
Por Valeria Solange Fernández y Yamila Edith Martínez (Página 48)

37

Información legislativa

Comentario a la DTR 3/2023. Implementación del nuevo folio de seguridad para los documentos notariales
Por Valeria Solange Fernández (Página 52)
Comentario a la DTR 9/1998. Sector Consultoría y Orientación Registral. Análisis del Formulario de requerimiento web.
Por Jimena Lagos (Página 54)
Decreto 2202/62: A 60 años de la Implementación del Folio real en la Provincia de Buenos Aires recordamos la importancia del avance que implicó en la registración inmobiliaria.
Por Diego Ranea y Lorena Muñoz (Página 56)

51

Apuntes de jurisprudencia

Primer precedente judicial en el ámbito de la provincia de Buenos Aires sobre la caducidad de la inscripción registral hipotecaria prevista en el art. 2210 CCyCN (Ley 27.271).
Por Verónica Andrea Garbalena (Página 59)

58

Entrevista

Homenaje a Edgardo Augusto Scotti
Por Diego Ranea y Lorena Muñoz (Página 63)
Reconocimiento a la trayectoria de Luciano Martini
Por Gonzalo Agustín Álvarez y María Virginia Martini (Página 68)

62

Jornadas y Congresos

70

Misceláneas

76

Galería de fotos

80

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.

El fin de establecer clara y definitivamente la forma en que los oficiales expediran los certificados que se soliciten en las inspecciones y atenciones a la disciplina por la Suprema Corte de Justicia y en acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad



1. Que los dichos certificados que se expiden al Registro de la Propiedad en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la Ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán exactamente al nombre de la persona involucrada en el acto de inscripción.

2. Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publicarse y copiarse en un libro de distribución.

F. M. H. H. H.

EDITORIAL 2023

Aniversario de la creación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria y su trayectoria académica.

En esta edición de la Revista Registral queremos poner en valor el recorrido que ha desarrollado el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) a lo largo de estos veinte años, desde sus inicios y conformación como Departamento de Capacitación del Registro de la Propiedad, hasta su consolidación como Instituto Superior bajo la órbita de la Dirección General de Escuelas Privadas perteneciente a la Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires.

El ISRPI comienza su historia con el dictado de la Disposición Administrativa 162, de fecha 11 de agosto del año 2003, la cual establece que tendrá a su cargo el dictado de la carrera de Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y el dictado de toda otra actividad académica sobre temas de incumbencia registral.

En sus orígenes, el ISRPI funcionaba en las instalaciones de la sede central del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires por no contar con un edificio propio.

La primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria fue la propuesta formativa que motorizó la concreción de un edificio propio e independiente.

El nuevo edificio del ISRPI se construyó en un predio del Registro de la Propiedad de Buenos Aires sito en la calle 43 entre las de las 4 y 5, en el centro de la Ciudad de La Plata. Fue inaugurado el 25 de abril de 2007 con las "Primeras Jornadas sobre Registración Inmobiliaria para municipios"

Más adelante en el tiempo, ha obtenido el re-

conocimiento por la Dirección de Educación de Gestión Privada (DIPREGE) de la Dirección General de Cultura y Educación, mediante la disposición administrativa Nro. 8545.

Al día de la fecha han obtenido su título de Técnicos en Registración y Publicidad Inmobiliaria cuatro cohortes de trabajadores y trabajadoras del Registro de la Propiedad, encontrándose dos cohortes más en curso y una cohorte de la Tecnicatura Superior en Administración Pública.

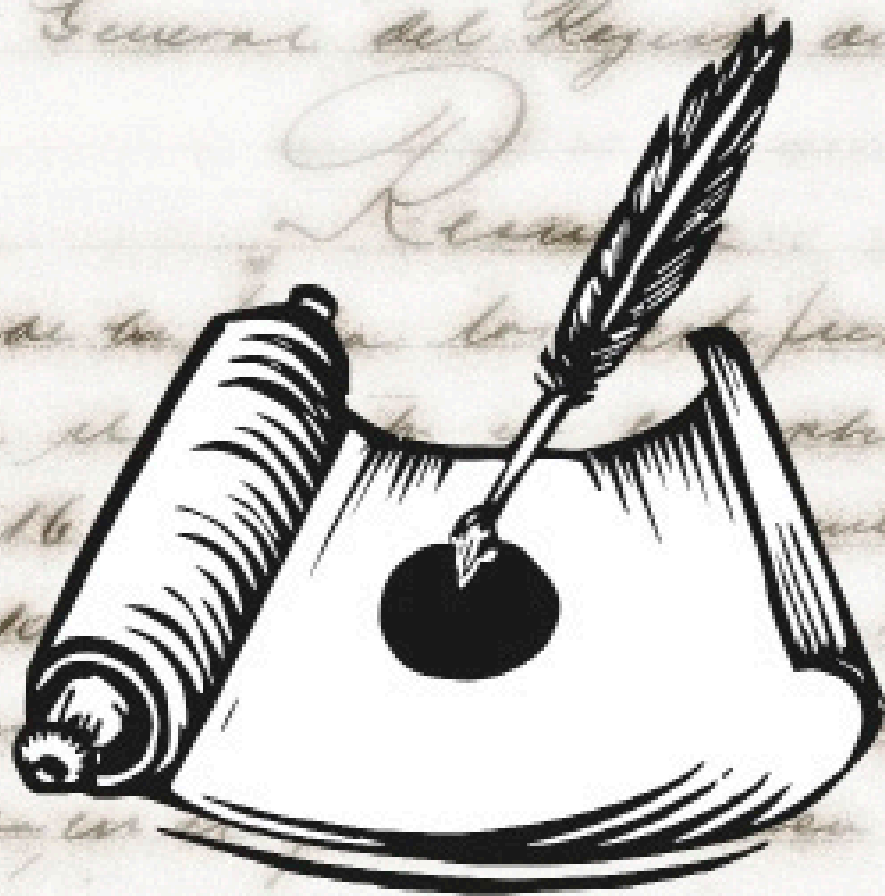
La actividad del ISRPI está en consonancia con los avances tecnológicos, y todas sus propuestas formativas se encuentran sustentadas en las perspectivas de género, la educación ambiental, la interculturalidad y los principios de la democracia. Como así también atravesadas por los valores que se pretenden transmitir institucionalmente como respeto, compromiso, responsabilidad, criticidad, solidaridad, compañerismo, empatía, entre otros.

Y en esta senda el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria continúa diseñando nuevos horizontes.

Por último, queremos mencionar que en esta edición inauguramos la sección Misceláneas, en la cual invitamos a diversos artistas a dar a conocer sus obras.

Equipo del Instituto
Superior en Registración
y Publicidad Inmobiliaria

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedira los certificados que se soliciten por el interesado y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad



1. Que los certificados que se solicitan se expidan de acuerdo con el art 16 de la ley de 1906, y que los referidos certificados se expidan exactamente en la forma en que se indica en el modelo de certificación.

2. Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publiquen y copien en un libro de certificación.

Institucional

F. M. Navarro

BIBLIOTECA

Actualización permanente de bases y recursos bibliográficos.

Por María Sol Budiño, Carlos Federico Carnovale, Alejo Monay, Diego Narciso Ranea y Julieta Virginia Warman.
Equipo de la Biblioteca, RPBA

Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti

La Biblioteca Dr. Edgardo Augusto Scotti mantiene su ritmo de trabajo con diferentes proyectos a favor del Registro de la Propiedad Inmueble. Cuenta con un servicio de consultas en línea y en la sala de lectura, y de préstamos de monografías. Constantemente se añaden nuevos artículos de doctrina a nuestra base de datos, manteniéndolas actualizadas para que estén al servicio de nuestros usuarios; también se actualizan los registros de jurisprudencia y legislación, facilitando el acceso al texto completo.

Junto con estos procesos, se profundizó la asignación de palabras claves a los materiales bibliográficos, lo que, por un lado, permite la recuperación temática al realizar búsquedas y, por otro, es parte del desarrollo de un lenguaje controlado de la biblioteca. Sólo en éste último año se completaron más de 7500 registros de artículos de revistas, así como también se realizó la descripción temática completa del vademécum de asientos registrales.

Otro de los proyectos iniciados en el último año fue la confección de una bibliografía que, hasta el momento de publicación del presente artículo, es una recopilación de los boletines de Novedades Bibliográficas publicados por la Biblioteca a partir de 1999, con el material que fue ingresando mensualmente.

La bibliografía está estructurada en las siguientes secciones:

- [Doctrina por autores](#)
- [Doctrina por área temática](#)
- [Jurisprudencia por área temática](#)
- [Legislación por jurisdicción](#)

La doctrina por autores es un listado extensivo ordenado alfabéticamente.

La doctrina por área temática está dividida según las ramas del derecho, y desglosada en términos que van de lo más genérico a lo más específico. La mayor parte del material pertenece al derecho registral inmobiliario.

Sólo en éste último año se completaron más de 7500 registros de artículos de revistas, así como también se realizó la descripción temática completa del vademécum de asientos registrales.

La jurisprudencia por área temática está organizada con la misma lógica que el anterior.

Por último, la legislación por jurisdicción contiene un compendio de normativa, de interés registral en las distintas jurisdicciones de la República.

Esta bibliografía ya se encuentra publicada para su consulta en el sitio web de la biblioteca; la actualización se realizará en forma constante, tanto con las nuevas publicaciones que ingresen a la biblioteca como con la colección bibliográfica ya existente.

Se dictan cursos de capacitación de usuarios para el uso de los catálogos de la biblioteca, orientados a los empleados del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, al Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble y colegios profesionales.

BIBLIOTECA

Primera clase de la V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble.

Introducción: Con motivo del 55° Aniversario de la sanción de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, se efectúa la primera de una serie de publicaciones que se difundirán en las próximas ediciones de esta Revista. La misma se corresponde a la transcripción realizada por Miguel Raúl Morales y Diego Narciso Ranea, de la Primera clase realizada en el marco de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en Buenos Aires, desde el 26 al 30 de agosto de 1968, que tuvo como objetivo llevar adelante un Análisis de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, a fin de instruir para su implementación en las distintas jurisdicciones del país.

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968.

PRIMERA CLASE
MIGUEL NORBERTO FALBO

OBJETO Y EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Registro de la Propiedad de Capital Federal, a los veintisiete días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, siendo las 9 y 15 dice el:

Sr. FALBO.- Trataremos como punto 1° el siguiente: Objeto y efectos de la registración de la propiedad inmobiliaria. Documentos inscribibles.

Nosotros tenemos un nuevo ordenamiento en materia de registro de la propiedad inmueble. La Ley 17.801 introduce una serie de novedades que es necesario tenerlas en cuenta para comenzar a interpretar su sentido y espíritu.

En primer lugar, la Ley 17.801 es complementaria del Código Civil. Lo dice de manera expresa su artículo 42 y con ello desaparecen los problemas doctrinarios y la tacha de inconstitucionalidad que tenían todos los registros del país, de acuerdo a la jurisprudencia conocida por todos nosotros.

dencia conocida por todos nosotros.

Otro de los aspectos importantes es que la Ley regula la eficacia de la constitución de los derechos reales con relación a terceros según resulta de su artículo 2°. Además –y esto es muy importante–, particularmente para el notariado y desde luego para los que adquieren derechos reales, respalda la fe pública de los documentos públicos evitando o previniendo falsedades de tipo material o ideológico. Recoge de manera efectiva y aplica todos los principios o parte de los principios de derecho registral que han sido estudiados y puestos de manifiesto por la doctrina especializada. Y además, permite introducir en los registros inmobiliarios procedimientos técnicos registrales de acuerdo con la nueva época o con lo que requieren las épocas actuales.

Por la estructuración del sistema de la ley del registro hay una publicidad de tipo material la que asegura primero la posibilidad de la realización de negocios inmobiliarios en el momento dinámico de su gestación. Y una vez constituido el derecho real, en segundo término, admite la posibilidad garantizada de la registración de los mismos. Además, inscripto en forma definitiva un título, asegura su oponibilidad con relación a terceros, siempre en el plano de la publicidad material, sin temor de parte del titular inscripto o registrado, de ser desplazado en su posición registral por causas inherentes al registro.

Esta situación del titular registral además encuentra su protección en lo dispuesto por el artículo 1051 del Código Civil, en cuanto no admite respecto a los

adquirentes de buena fe y título oneroso, que se le opongan nulidades de los antecedentes que ha habido en la transmisión del derecho que adquiere.

Enunciadas estas características generales y fundamentales, la nueva Ley 17.801 y su vinculación con algunas disposiciones del Código Civil, nosotros creemos que se ha producido una notable novedad en materia de legislación en derechos reales en nuestro país. La trascendencia de esta innovación tal vez no haya sido captada todavía y los beneficios que con el tiempo ha de producir, se notarán precisamente a medida que pasen los años y las instituciones que ustedes dirigen estén en condiciones de presentar toda esta estructura legal y ofrecer la garantía de seguridad que los ciudadanos quieren por sobre todas las cosas respecto a su situación como titulares de derecho.

Uno de los puntos que concretamente vamos a tratar ahora es el referido al objeto de la ley registral. El artículo 2° de la ley dice que “De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás provisiones de esta Ley, en las mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos”.

La estructura de la ley procuró ser sencilla y ser simple, pero como se trata de una ley de carácter técnico y se ha procurado, como decimos hoy, volcar principios de derecho registral en su estructuración, conviene conocer el sentido de esos principios y conviene conocer también la terminología empleada en la redacción de esta ley, para poder alcanzar todo su significado y, desde luego, obtener de ahí el máximo provecho de su aplicación.

El artículo 2505 comienza haciendo referencia a distintas disposiciones del Código Civil. El artículo 2505, referido a la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, que dice el Código “solamente reputará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en el registro inmobiliario de la jurisdicción que corresponda”.

El artículo 3135, que se refiere también a la inscripción de los títulos de hipotecas en los registros inmobiliarios, dice que es a los efectos de su oponibilidad con relación a terceros.

Resulta entonces, de acuerdo a lo dispuesto por este artículo 2°, que la vinculación de esta Ley con el Código Civil es sumamente estrecha. No sólo se incorpora. Es parte integrante del Código Civil, sino que además está dando luz, contenido; está reflejando el sentido de los artículos citados, y a los demás que se refiere esta disposición que estamos comentando.

¿Para qué se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad? La ley dice: para su publicidad oponible a terceros y demás previsiones de la ley. Entonces,

el objeto de la ley está expresado precisamente en este artículo.

En primer lugar, publicidad; en segundo, oponibilidad, y en tercero, los demás efectos.

Ustedes ven cómo en este contexto de muy pocos renglones está comprendido o alcanzado parte de la importancia y de la sistematización que tiene esta ley respecto a la trascendencia y a la importancia del registro inmobiliario.

Vamos a considerar, en primer término, el concepto que se enuncia también en la ley primeramente: el de publicidad.

¿Qué quiere decir “publicidad”? La palabra en sí es un concepto genérico. La idea no referida al derecho sino la idea en general que despierta la palabra “publicidad” es hacer que un hecho, un acontecimiento, una noticia, o en su caso un acto oneroso jurídico, trascienda de las personas que lo han realizado y sea conocido por otras personas que no han intervenido en el hecho, en el acontecimiento o en el acto jurídico.

Este concepto primario de publicidad, semejante a la idea de dar noticia, no es naturalmente el único que puede derivarse de esta palabra, y menos es únicamente el concepto que puede derivarse de la Ley 17.801.

Desde el punto de vista de los distintos sistemas registrales, y desde luego tal como interpreta la doctrina el concepto de publicidad, esta palabra tiene distintos conceptos específicos. Hay publicidad cuando la misma participa en la constitución de las relaciones jurídicas, siendo elemento del acto. En este caso, fácilmente puede advertirse que nos estamos refiriendo a aquellos sistemas registrales que tienen publicidad de carácter constitutivo, porque la publicidad se convierte así en un elemento del acto; es un requisito para que el negocio jurídico, de trascendencia real o de características reales, tenga su perfeccionabilidad, y tenga, desde luego, su total constitución.

De ahí que en el sistema germánico, por ejemplo, la publicidad tenga carácter constitutivo. Pero la publicidad también tiene efecto como requisito de oponibilidad del negocio con relación a terceros.

Cuando la publicidad funciona de esta manera, como para ser oponible al negocio a terceros, no interviene con relación al negocio jurídico en su aspecto constitutivo, pero sí en su aspecto integrativo. Es decir, al negocio jurídico en su carácter de negocio real, le falta algo que le agrega la publicidad y que significa la posibilidad de su oponibilidad a terceros.

Además, publicidad puede ser refuerzo del derecho respecto de las personas que adquieren, confiándose en la situación publicada. Este otro aspecto de la publicidad está referido a aquellos registros de ca-

rácter mixto, como el registro español. La publicidad acá es una publicidad legitimadora. Quien adquiere, adquiere confiado totalmente en la publicidad del registro. Y por el juego de las disposiciones legales particularmente de las leyes registrales, esa confianza se ve amparada precisamente por la inscripción registral.

Se ve así cómo el concepto de publicidad no es unívoco, sino que tiene distintos significados, de acuerdo a lo que la ley le ha querido dar y el significado que se le ha querido atribuir.

¿Cuál es entonces el concepto de publicidad que tiene el artículo 2° de la Ley que estamos comentando?

En primer lugar, antes de seguir con respecto al sentido de la palabra publicidad, vamos a decir también que cuando se habla de publicidad hay dos aspectos distintos a considerar. Uno es la publicidad formal. Esta publicidad formal significa que el Registro es público para toda persona que tenga interés en conocer los asientos del Registro. La Ley lo dice expresamente en su artículo 21. De manera que publicidad formal significa la posibilidad, para cualquier ciudadano que tenga interés en conocer la situación registral, de observar los libros del Registro, de solicitar un informe al Registro. No hablo de certificados; hablo de informes.

El otro aspecto de la palabra publicidad es en un sentido material. ¿En qué difiere la publicidad formal de la publicidad material? En primer lugar, la publicidad material es garantía para el tercero acerca de la situación registral, mediante procedimientos técnicos y legales que confieren tal garantía. En nuestro caso, según la Ley 17.801, ¿cómo se consigue esa garantía de publicidad? Todos sabemos que mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 de dicha Ley.

Pero la fuerza de esta publicidad material, además de su aspecto de garantía, está referida a la reserva, desde el punto de vista de la actuación de los negociantes en materia de derechos reales, de un puesto, es decir, de un rango, dentro de las posibles posiciones que se pueden tener en el Registro, para que su derecho tenga mayor eficacia y tenga prevalencia respecto de otro derecho que pueda serle oponible, o que pueda ser presentado por otro titular con el mismo grado y el mismo interés. Esta garantía de reserva como publicidad material está dada, en nuestra ley, por la disposición de los artículos 5° y 17 y por el juego que resulta de la aplicación de los mismos.

En otros Registros, esta publicidad material reviste además la garantía de exactitud del Registro con relación a terceros y con respecto a aquella persona que adquiere un derecho de un titular inscripto. Esto se da también en el supuesto de la legislación espa-

ñola.

Conocidos estos distintos aspectos y conceptos de la palabra publicidad, y conocida la diferencia que media entre la publicidad formal y publicidad material, vamos a tratar de analizar en nuestra ley en qué casos y en qué supuestos hay publicidad material.

Como decíamos, esta ley está estructurada sobre la base de la experiencia nacional y sobre la base de una serie de principios jurídicos que pueden ser adoptados dentro de nuestras posibilidades. ¿Cuáles son esos principios? En primer lugar, el principio de inscripción dado por el artículo 2° que estamos comentando. ¿Qué fuerza tiene el principio de inscripción? Primero, una fuerza negativa, porque lo que no está inscripto no es oponible. Esto es un aspecto fundamental para poder interpretar adecuadamente el principio de inscripción.

El anverso del principio de inscripción está en el principio de publicidad; y decimos que es el anverso porque es la fuerza positiva del Registro. ¿De dónde deriva la fuerza positiva? Lo inscripto es oponible a terceros. Tenemos entonces como punto de partida

La publicidad acá es una publicidad legitimadora. Quien adquiere, adquiere confiado totalmente en la publicidad del registro. Y por el juego de las disposiciones legales particularmente de las leyes registrales, esa confianza se ve amparada precisamente por la inscripción registral.

el principio de inscripción. Si no se inscribe no se puede oponer. Principio positivo de publicidad. Si se inscribe, lo inscripto es oponible.

¿Cómo reacciona la ley frente al incumplimiento de estos principios? Si no se inscribe, quien inscribió puede oponerse a que el otro que le va a oponer un derecho inscriba; y en segundo lugar, inscripto su derecho, por el principio de publicidad le opone lo inscripto a lo no inscripto.

Otro de los principios que resultan de esta Ley es el de la fe pública. No está expresamente enunciado como principio de la fe pública dentro del articulado de la Ley 17.801, pero sí surge de la seguridad que

ofrece su sistema. Cuando una persona realiza un negocio inmobiliario no vinculando ese negocio con un derecho real inscripto en el Registro, efectúa la negociación amparándose, o por lo menos sintiéndose amparado, en la exactitud del informe registral.

Naturalmente que aquí estoy empleando algunas palabras que a su vez requieren aclaración. Hablamos del tercero que negocia y decimos que el tercero que negocia se protege con la exactitud del Registro. Pero, ¿qué quiere decir tercero y qué quiere decir exactitud?

Tercero, desde el punto de vista de nuestras leyes registrales, es toda persona que entra en una relación de carácter jurídico real, con un titular que tiene un derecho real inscripto.

Frente al concepto de tercero o terceros, existe en derecho concepto de sujeto. En derecho civil, hay un sujeto que es acreedor y un sujeto que es deudor; en derecho procesal, el concepto de sujeto está referido a parte: hay una parte actora y una parte demandada. En derecho notarial, en vez de sujeto o de parte, se habla de requirente y de otorgante. ¿Por qué? Porque todo el juego que se realiza en este tipo de transacciones jurídicas, se efectúa siempre entre dos sujetos: uno que esgrime un derecho y otro que es sujeto de esta actividad o responde con su propia actividad a lo que le enfrenta el otro. Están en un plano de igualdad. ¿Por qué se puede llamar, siendo casos semejantes, a uno, sujeto, al otro, parte y al otro, otorgante e interviniente? Por la misma razón que nosotros, como somos argentinos cuando estamos en la Argentina, el día que nos hallemos en un país extranjero, por ejemplo Chile o Francia, nos convertimos, en lugar de argentinos y ciudadanos, en extranjeros, y siempre somos exactamente los mismos sujetos y las mismas personas. En derecho también hay territorios o límites, de modo que cuando se entra o sale de ellos se cambia también la denominación a pesar de que se trata de las mismas personas.

Al derecho registral, que es distinto al derecho civil, al procesal, al notarial y a todos los otros aspectos del derecho, se le atribuye, desde luego, su propio territorio; y el territorio dentro del cual juegan los personajes de este aspecto de la actividad jurídica, es el territorio que ocupan los terceros.

Los terceros, desde el punto de vista del derecho registral, son un poco los sujetos del derecho civil y son un poco los requirentes u otorgantes del derecho notarial. Cuando se realiza una compraventa, hay un sujeto vendedor y un sujeto comprador. Esos mismos sujetos se convierten en otorgante vendedor y otorgante comprador. Esto, en el plano del derecho civil y en el notarial; pero en el plano del derecho registral, el comprador se convierte en el tercero al cual se refiere la Ley. ¿Por qué en terceros? Porque el que

compra o se convierte en acreedor hipotecario, o realiza cualquier otra negociación que tenga un sentido o carácter de derecho real, preparándose mediante la información registral para saber si va a realizar o no esta negociación jurídica. Es decir, el comprador no compra porque sí; compra, primero, sabiendo que el titular de su derecho tiene el derecho inscripto, y, segundo, sabiendo que no hay embargos, inhibiciones, hipotecas, etc., que impidan la realización de ese negocio. Por eso, el comprador, sujeto en derecho civil, es tercero en derecho registral. A su vez, el vendedor también es tercero, o fue tercero después de la venta, porque mientras está en el Registro con su título inscripto opone a toda persona que se le quiera presentar haciéndole una oposición a su titularidad, su inscripción registral.

He dicho esto para dar una explicación lo más sencilla posible de la palabra “tercero”, que necesariamente tenemos que emplear en el estudio de la leyes registrales.

La otra palabra a la que también otorgamos importancia, es “exactitud”. ¿Qué quiere decir “exactitud”

Tercero, desde el punto de vista de nuestras leyes registrales, es toda persona que entra en una relación de carácter jurídico real, con un titular que tiene un derecho real inscripto.

desde el punto de vista del derecho? En el Código Civil, los artículos 993 a 995 son los que dan la estructura legal a este concepto de exactitud jurídica.

La exactitud, desde el punto de vista documental, significa que no hay más verdad que aquella que resulta y proclama el documento que se tiene a la vista. Por ejemplo, desde el punto de vista del derecho positivo de nuestro país, no hay más verdad registral que la que dice el texto de la Ley 17.801. Desde el punto de vista de la titularidad del derecho de propiedad, de la titularidad del crédito como acreedor hipotecario, desde el punto de vista de la cancelación no hay más titularidad, no hay mejor titularidad que la que resulta de la escritura pública que el titular del derecho presenta a quien va a realizar un negocio en particular con él. No hay mejor comprensión en este caso que la que resulta del documento público notarial que exhibe quien es acreedor hipotecario. Pero el que ha obtenido una sentencia judicial que ha llegado a estar consentida, no tiene mejor y más

derecho que el que resulta de la declaración judicial en la sentencia que pueda exhibir y mostrar.

Desde este punto de vista debe tomarse el concepto de la palabra “exactitud”. El término “exactitud” significa que todo derecho está volcado en ese documento.

Desde el punto de vista del derecho registral, la palabra “exactitud” significa que no existe más derecho para el Registro que lo que proclaman los asientos registrales. Es decir, si en la hoja de registro, sea sistema de libro o folio, -cualquier sistema que se emplee- indica que una persona es propietaria de un inmueble en un cincuenta por ciento, no hay más verdad para el Registro que el cincuenta por ciento que dice la hoja de registro, aunque en su título diga que tiene el setenta y cinco por ciento. Para que concuerde lo que dice el título con lo que dice el Registro, habrá que o rectificar el título o rectificar el registro,

Desde el punto de vista del derecho registral, la palabra “exactitud” significa que no existe más derecho para el Registro que lo que proclaman los asientos registrales.

pero cada uno tiene su verdad, y esa verdad es exacta mientras no sea contradicha.

Estos conceptos de “tercero” y “exactitud”, vinculados con la idea de seguridad, se dan plenamente en la Ley 17.801. ¿Cómo se logra para el tercero la exactitud en materia de contratación inmobiliaria? Mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad.

Los artículos 22 y siguientes de la ley, nos dan la idea de lo que es la certificación. En esta oportunidad no vamos a leer lo que dicen estos artículos, porque ustedes los conocen y serán tema de otras exposiciones. Pero debemos tener presente que ese concepto de la exactitud se impregna, diríamos, en el certificado, y que quien opera teniendo como base un certificado es como si tuviera el Registro de la Propiedad en su casa. De ahí la responsabilidad que tiene el Registro al expedir las certificaciones. Si se equivoca, el registrador asume las consecuencias y responsabilidad de la certificación, que no serán directas y personales para él, pero sí, en definitiva, para el Estado del cual depende.

La certificación que expide el Registro reproduce el asiento, tiene eficacia respecto al tercero que la solicita y a su vez es oponible a los terceros -no al tercero-, es decir, a las demás personas que están fuera de la relación jurídica que se está realizando, pero que pueden tener en algún momento interés respecto de ella.

¿Qué garantía nos da la Ley 17.801 respecto a los que contratan confiados en ella? En primer lugar, garantiza que no hay oposición a que se realice el negocio. Naturalmente, no hay oposición en el supuesto de que no haya embargo, hipoteca o algún gravamen, cuando se inscribe el certificado, que impida el negocio. Si lo hay, está diciendo ya cuál es la situación y sabrá el interesado que va a realizar esa negociación inmobiliaria si la realiza o no. Partimos de la base que el certificado del Registro dice que el dominio consta a nombre del titular inscripto y que no hay embargos, inhibiciones, gravámenes ni ningún impedimento para realizar esa negociación.

En segundo lugar, dice también que no va a haber oposición a la realización del negocio, siempre que éste se otorgue durante el plazo de vigencia de la certificación y se lo presente para inscribir dentro del plazo de inscripción de los títulos.

Entonces, estos dos son los aspectos fundamentales de la certificación: primero, informar que no hay oposición; segundo, que no va a haber oposición. El primero se refiere a lo presente; el segundo es la preservación respecto al acto que se está realizando.

La oposición, naturalmente puede sobrevenir de causas ajenas. Por ejemplo, un escribano que ha solicitado una certificación puede recibir una notificación judicial diciéndole que hay un embargo trabado sobre esa propiedad y que no debe autorizar la escritura; o, en su caso, esa notificación también le puede venir del mismo Registro de la Propiedad, cuando la ley lo autoriza a hacerlo. En estos casos, entonces, esa garantía de seguridad para realizar el negocio queda cortada por un aspecto ajeno y distinto a la protección que da la Ley 17.801, y que debe ser tenido en cuenta.

Pero ahí se detienen los alcances de la seguridad o de la fe pública que da nuestra Ley 17.801. No llega a legitimar al adquirente manteniéndolo en su adquisición en el supuesto que ésta no llegara a ser legal o que adolezca algún vicio el negocio mismo de la adquisición, externo a la información del Registro pero que afecte la legalidad del negocio. Por ejemplo, si se constituye una hipoteca en un documento privado y llega así al Registro, indudablemente eso no puede estar nunca protegido ni garantizado por el Registro. Y si el escribano inadvertidamente expide el testimonio de la escritura de compraventa o hipoteca como si hubieran firmado ambas partes y falta la firma de

una de ellas, también se pierde la seguridad que da el Registro, pero no por causa del Registro, sino por causas ajenas a él que vician la validez del negocio.

Lo dicho, entonces, en cuanto a los principios aplicables en materia de publicidad registral. Ahora vamos a ver los requisitos necesarios para que se produzca esta publicidad.

En primer lugar, que quien adquiera, es decir, el adquirente o tercero -para la ley de Registro, como dijimos hoy- adquiera de quien tenga el título inscripto en el Registro. Esto lo dice el artículo 23 de la ley "Ningún escribano puede autorizar documentos sin tener el título a la vista". Esto es de fundamental importancia, y demás está decir que ese título debe estar inscripto en el Registro de la Propiedad.

No obstante, hay dos excepciones. Una, en los supuestos de escrituras simultáneas, previstas por el artículo 26 de la Ley, y la otra, en los supuestos de tracto abreviado, previstos por el artículo 16 de la Ley.

El otro requisito es que quien adquiera -siempre hablamos del tercero- haya obtenido certificación del Registro, tal como lo hemos indicado y de acuerdo con lo que disponen los artículos 23 y 25 de la Ley. Con todo, hay una excepción para esto: el supuesto de las escrituras simultáneas previstas por el artículo 26 de la Ley. Cuando se trata de escrituras simultáneas no hace falta tener a la vista en la segunda escritura certificaciones expedidas por el Registro para esa escritura, sino que se puede relacionar la certificación de la escritura que le precede.

El otro requisito es que la certificación esté vigente a la fecha de otorgamiento del documento. Si la certificación está vencida, indudablemente, aunque se realice el negocio, quien lo realiza carece de protección registral.

La otra situación que le hace perder vigencia a la certificación es -como habíamos dicho hoy- una oposición de tipo judicial. Pero la certificación vigente tiene, de acuerdo a lo que dispone el artículo 25 en su última parte, efecto de anotación preventiva a favor de quien requiere en plazo legal la inscripción del documento.

Se ha objetado que la ley habla de anotación preventiva y no dice qué tipo de anotación preventiva se refiere. En este sentido hay una publicación del doctor Pérez Lasala que ha aparecido hace muy pocos días en la revista jurídica "La Ley"(1). Yo no entiendo por qué hace oposición el doctor Pérez Lasala a este concepto de anotación preventiva. El concepto de anotación preventiva está dado por la ley, de la misma manera que está dado en el código procesal el de anotación preventiva sin decir para qué es dicha anotación. La anotación preventiva puede ser de pago, de inhibición, de litis; puede haber distin-

tos tipos de anotación preventiva y cada uno de ellos produce efectos distintos. También la ley habla de que se deben inscribir los títulos en el registro y cada inscripción produce sus efectos de acuerdo al sentido de la inscripción que se realiza. Sería absurdo que la ley dijera que el título de hipoteca se debe inscribir y que el título de compraventa se debe anotar para que se anote el derecho de compraventa. Se anota el título y de ahí resultan los efectos; se pide la certificación y de ahí resultan los efectos de la certificación. Por eso, no alcanzo a comprender el verdadero sentido que su autor ha querido atribuir a esa crítica.

Otro de los requisitos es que el adquirente sea un tercero registral en la forma que habíamos expresado hoy. Es decir, que sea sucesor o causahabiente

El otro requisito es que la certificación esté vigente a la fecha de otorgamiento del documento. Si la certificación está vencida, indudablemente, aunque se realice el negocio, quien lo realiza carece de protección registral.

singular del título inscripto. Decimos causahabiente singular porque este beneficio, desde luego, no se otorga a los sucesores universales. Además, que el adquirente sea de buena fe; que, a su vez, el adquirente inscriba su título en el registro y, desde luego, que actúe y lo inscriba en término legal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5º, teniendo en este caso la eficacia ofensiva que le da el artículo 17 para desplazar a todos aquellos que se quieran oponer a su inscripción.

El otro aspecto de la publicidad está referido a los plazos. Los plazos son de carácter sustancial cuando se refieren, por ejemplo, a los 45 días para presentar -como dice el artículo 5º de la Ley- toda escritura a los efectos de su inscripción, o de 6 días, más uno por cada dos leguas de distancia, para inscribir la hipoteca de acuerdo al artículo 3137 del Código Civil. Y desde luego, los plazos rigen la certificación, que después será motivo de otras conversaciones. Esto, entonces, en cuanto a la publicidad en sentido material.

Publicidad en sentido formal. En primer lugar, publicidad sin registro, publicidad independiente de registro, es decir, aquella que deriva del conocimiento personal que los particulares o interesados tengan del documento que acredita la titularidad del causante. Resulta del artículo 20 de la Ley registral.

En cuanto a las partes, sus herederos, los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos, en su caso, no pueden prevalerse de la falta de inscripción y respecto de ellos el documento se considera inscripto. También en el supuesto de escrituras simultáneas. La publicidad surge de la escritura respecto de la subsiguiente y no, desde luego, de la publicidad del Registro.

El otro aspecto de la publicidad formal es la publicidad formal en el Registro, como habíamos dicho hoy, por el conocimiento personal y directo que se tenga de la inscripción registral, de acuerdo al artículo 21 de la Ley.

Otra forma de esta publicidad son las copias e informes que se expiden de acuerdo al artículo 27 de la Ley, que no tienen efecto de anotación preventiva. Esto en cuanto se refiere a la publicidad.

Quedaría por ver el aspecto de oponibilidad a que también se refiere la Ley 17.801. No sé si ustedes están muy agotados y si no se ha pasado la hora, porque llegado el caso sobre efecto de oponibilidad haremos un breve resumen para evitar cansar su atención.

Sr. GUZMÁN.- Sería conveniente hacer un breve cuarto intermedio.

Se pasa acuarto intermedio

Luego de unos instantes dice el

Sr. FALBO. En resumen, vimos el concepto de publicidad en su aspecto genérico, en sus aspectos específicos como publicidad formal, como publicidad material y la interpretación del aspecto formal y material dentro de las disposiciones de la ley, los requisitos necesarios para que esta publicidad se produzca dentro de los términos de la Ley 17.801.

Ahora, vamos a ver los efectos de la publicidad de acuerdo también al texto de nuestra ley.

Cuando hablamos de publicidad, inmediatamente surge la otra palabra que hoy habíamos analizado: oponibilidad. La oponibilidad se produce, desde luego, como consecuencia de la inscripción de los títulos en el Registro, pero el problema radica en saber qué valor y qué efectos tiene la inscripción con relación a la constitución, publicación y ejercicio de los derechos reales. Y a su vez, siendo ésta la contrafigura, la falta de inscripción, qué efectos produce en semejantes casos.

La inscripción, de acuerdo al sistema que se adopte por la ley, tiene efectos declarativos, constitutivos o

convalidantes.

En nuestro régimen, la Ley 17.801, ¿qué características tiene esta inscripción? ¿Es declarativa, constitutiva o convalidante? El asunto es más difícil de lo que aparentemente pudiera resultar analizándolo a través de los sistemas conocidos en doctrina en materia de publicidad registral.

Evidentemente, no es constitutiva desde el punto de vista de lo resuelto por el Código Civil y de la Ley 17.801, en cuanto a lo que se puede llamar constitución de derechos reales.

De acuerdo al sistema del Código español tampoco es convalidante, puesto que habíamos visto que los efectos de la publicidad se reducen a la seguridad.

Quedaría entonces el de meramente declarativo de acuerdo al sistema de la legislación francesa. Pero a mi juicio, el juego de las disposiciones del Código Civil, en su artículo 2505 y el de la Ley 17.801, le da una característica especial a nuestra legislación, que no es declarativa, constitutiva ni convalidante.

Y para interpretar este aspecto, la he llamado inscripción integradora como una composición de un todo por sus partes distintas que lo integran.

Digo esto así porque el derecho real, la hipoteca que es el más claro y que presenta menos problemas en la interpretación de acuerdo a lo que dispone el Código Civil, queda constituido por el otorgamiento de la escritura pública pero no es oponible mientras no esté inscripto en el Registro. Es decir, habría un derecho real no oponible.

En la transmisión de dominio haría falta la escritura pública, que originaría el título causal y la tradición, y con esto existiría el derecho real, pero no la oponibilidad.

Entonces, ¿qué sentido tiene la oponibilidad y por consiguiente, la inscripción en el Registro? Desde este punto de vista entiendo que la inscripción es integradora del derecho real de dominio o de hipoteca.

En primer lugar, es publicidad necesaria e indispensable para que el negocio pueda ser ejercido y tenga eficacia como derecho real con relación a terceros.

Lo que ocurre es que hay dos momentos en que en cada uno de ellos se producen distintos efectos en la creación del derecho real. Uno es el momento de su constitución entre los sujetos interesados personalmente en el mismo y otro, es el momento de la seguridad en el tráfico y no el del nacimiento del derecho real.

Esta es una cuestión que puede ser discutida, que puede ser interpretada de otra manera, y puede llegarse a conclusiones distintas. Pero desde mi punto de vista -repito-, que puede ser motivo de cualquier consideración y desde luego de cualquier crítica, esta inscripción nuestra es una inscripción integradora, es decir un tipo distinto de inscripción respecto

a todas las otras inscripciones conocidas en los sistemas hipotecarios también conocidos.

En nuestro derecho, ¿cómo nace el derecho real? Primero, del título, como negocio causal, y además del título, como documento formal portante del negocio causal. Sumados los dos, se forma el negocio jurídico transmisivo, es decir la titularidad para poder ejercer el derecho.

Esto requiere, necesariamente, hacer un breve análisis del punto 1 del temario “Documentos inscribibles”. No vamos a leer la disposición del artículo 3º, porque está al alcance de todos ustedes hacerlo, pero sí es interesante ver bien el concepto de título y documento.

Título, desde el punto de vista del negocio causal, es la relación de carácter obligacional que vincula a los sujetos de derecho. En este sentido, “título” son todos los contratos que tienen eficacia transmisiva, compraventa, donación, permuta, y cualquier otro contrato innominado que tiene los mismos efectos. Por ejemplo, a veces se le plantea al escribano el problema de hacer una escritura de transmisión de un dominio sin un título causal denominado, es decir conocido; el caso que una persona aporte bienes inmuebles a una sociedad como capital. No hay ni compraventa, ni donación, ni permuta. Es uno de los tantos contratos innominados en nuestro derecho civil, pero tiene eficacia transmisiva, puesto que no tiene desde el punto de vista legal que realizarse la transmisión.

Esto es un sentido, en cuanto a la palabra “título”. Pero a su vez, el título tiene otro sentido. Título como documento; título como elemento portante del negocio obligacional en él referido.

A eso se refiere el artículo 1184. Hace falta escritura pública para tales y tales negocios, es decir, ahí se refiere al título como documento formal. El documento formal, entonces, es una forma de ser de ese tipo de negocio en materia de negocios inmobiliarios.

Pero dentro del título se produce una suerte de cambio jurídico, que a mi juicio no ha sido debidamente estudiado por la doctrina.

Cuando se realiza el negocio obligacional, en el ejemplo más clásico de la compraventa, hay un vendedor y hay un comprador. Vendedor y comprador se enlazan mediante el contrato, pero cuando ese documento -que puede ser oral, puesto que el contrato de compraventa puede ser oral o escrito, como generalmente es a través del boleto de compraventa, como contrato de compraventa-, se documenta en escritura pública, se produce un fenómeno a mi juicio distinto.

El vendedor, desde el momento de la escritura pública, deja de ser vendedor para convertirse en transmitente, y el comprador deja de ser comprador para

convertirse en adquirente o titular del derecho. Es decir, en ese momento jurídico se produce la transmisión de la titularidad de los derechos, y esa transmisión de la titularidad de los derechos se produce, precisamente como consecuencia y efecto de la existencia de un documento público, que podrá ser notarial o podrá ser judicial, pero siempre requiere, en nuestro ordenamiento un documento público que tenga eficacia traslativa.

De ahí entonces que el título, desde el punto de vista de su comprensión, en nuestro derecho puede tener el sentido de título causal, sentido de documento formal portante de la documentación y título en el sentido sustantivo de transmisión de titularidades de una persona a otra y, desde luego, de transmisión del derecho real de dominio o constitución de hipoteca.

Aclaro esto, porque generalmente se confunde la estructura con el problema de la forma, y forma tiene distintos significados, distintos aspectos en derecho, y el documento a su vez, como tal, tiene también distintos significados y distintas expresiones en derecho.

Naturalmente que no vamos a tocar ese tema, porque nos extenderíamos enormemente.

Entonces tenemos este requisito del título como elemento necesario para la inscripción del derecho.

Claro que el derecho real de dominio no está constituido con el simple título. Hace falta, además, la tradición, que es lo que tiene la fuerza constitutiva del derecho real, pero cuya fuerza, a su vez, depende de la existencia del título. Es decir, no puede haber tradición sin título, a los efectos de lo que jurídicamente debe entenderse tradición. Desde luego, no debe confundirse tradición con posesión, que son dos cosas también distintas.

Posesión es un hecho. La tradición es un concepto jurídico que tiene relevancia y aspectos jurídicos distintos de la posesión, aunque generalmente se lo confunda.

La eficacia de la tradición se produce en el momento del nacimiento del derecho real, y como referencia al acto transmisivo, configura la parte misma del ejercicio del derecho y apoyada en un título válido.

Con esto, dentro de nuestro sistema de adquisición de derechos reales, queda constituido el derecho real: títulos, en todas esas significaciones que le hemos dado, y tradición. Pero falta ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico.

¿Cómo se obtiene ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico? Mediante la inscripción del documento en el Registro.

Decíamos hoy que esta inscripción es integrativa del derecho real, porque desde ese momento es que el derecho real tiene eficacia erga omnes, y además le

Ex Libris para Biblioteca Augusto Edgardo Scotti.



El Ex Libris(*) dedicado a la Biblioteca "Dr. Edgardo Augusto Scotti" I.S.R.P.I. del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Es un Ex Libris Conmemorativo, en homenaje al impulsor de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 y del Decreto Ley 11.643/63 de la Provincia de Buenos Aires y quien reorganizara la Biblioteca del RPBA, que lleva su nombre. Grabado en relieve, 11 x 9 cm., 2023. Por Julieta Warman.

* El Ex Libris es una marca, un sello de propiedad e identidad de su dueño que se aplica impresa en papel, en el reverso de la cubierta o tapa de un libro para identificar los libros de una biblioteca. Es una locución que deriva del latín que significa "de entre los libros" o "de los libros de...". Aparte de la palabra 'Ex Libris', debe llevar el nombre del propietario o dedicado (persona o institución) acompañado de una imagen simbólica o alegórica, que representen su identidad, gustos, profesión, etc. que lo identifique.

COMUNICACIÓN Y ACTIVIDADES DE LA AGENDA CULTURAL

Actividades de la Agenda cultural 2022-2023.

Por Gonzalo Agustín Álvarez y Víctor Díaz
Sector comunicación ISRPI, RPBA

La Agenda Cultural en la segunda mitad del año 2022 continuó dando cuenta de aquellas fechas que por un lado son parte ya establecida de un calendario histórico cultural atravesado por el concepto de memoria, buscando sobre todo generar anclajes para reflexionar e interpelar desde este presente aquellos hechos de la historia que siguen interviniendo hoy en la realidad social, económica y política de nuestro País, pero principalmente una memoria arraigada en los procesos de democratización y de lucha por los derechos humanos.

El otro foco de esta Agenda buscó situarse en el presente y articular con las y los compañeros del Registro de la Propiedad, y de la comunidad en su conjun-



Día de las infancias
Actividades

- ✓ Charla "Niñez y derechos humanos" a cargo del Programa Niñez, Derechos Humanos y Políticas Públicas de la Secretaría de Extensión de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- ✓ Inauguración de la "Muestra de Grabados- ilustraciones del Manual Niñez y Derechos Humanos" del artista Juan Luis Bertola.

23 de agosto
13.30 hs
1er subsuelo Registro de la Propiedad
Av. 44 Nro 477 e/ 4 y 5 | La Plata (1900)

Convocan y organizan: COMISIÓN DE LA MEMORIA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, EXTENSIÓN, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, NIÑEZ



SEPTIEMBRE
mes de la educación

"Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia"
Comienza el miércoles 28 de septiembre - 13:00 horas.

Desde el ISRPI consideramos pertinente abordar las problemáticas derivadas de la Crisis Sanitaria en su forma pandémica y pos-pandémica en el ámbito educativo. Tratar de acercarnos, en un ciclo de charlas, a la multiplicidad de transformaciones, mutaciones que se dieron y darán en el tejido constituido por las instituciones educativas y la sociedad en su conjunto y los nuevos escenarios que se abren para el tiempo por venir. Resulta esta una oportunidad para impulsar y articular acciones de formación continua y permanente, en pos de mejorar la calidad educativa y fortalecer trayectorias educativas y laborales.

DESTINATARIOS/AS
Estudiantes y docentes de la comunidad educativa del ISRPI y público en general que esté interesado en participar.

La ESI después del #NiUnaMenos. Las escuelas, las identidades y el currículum interpelados. Reflexiones pospandémicas.
Fecha: Miércoles 28 de septiembre - 13:00 horas.
A cargo de ZEMATIS, SANTIAGO.

Problemas, demandas y desafíos de la educación superior planteados por la pandemia y la pos-pandemia.
Fecha: Viernes 30 de septiembre - 13:00 horas
A cargo de MATIAS CAUSA.

"La capacitación como eje para la jerarquización de las trayectorias laborales"
Fecha: Lunes 5 de octubre - 13:00 horas
A cargo de Graciela Barranco

Trayectorias educativas en los escenarios actuales. Propuestas y gestión curricular
Fecha: Miércoles 5 de octubre - 13:00 horas.
A cargo de María Inés Grabbai y María José Draghi

ALBA 2DO PISO ISRPI
45 N° 842 e/ 4 y 5
LA PLATA

Inscripción:
capacitacionesisrpi@gmail.com

Organiza: ISRPI

to. Y a partir de los ejes que definen a este Instituto, a saber: la capacitación en el ámbito interno y externo, la extensión y la investigación, generar actividades tales como Charlas, Seminarios, Talleres que aborden diferentes prácticas culturales, que hagan circular creaciones artísticas, experiencias creativas, y conocimientos.

En Agosto de 2022, en el Mes de las Infancias se realizó la charla "Niñez y Derechos Humanos" a cargo del Programa Niñez, DDHH y Políticas Públicas de la Secretaría de Extensión de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y vinculada a ella quedo inaugurada la muestra de grabados del Artista Juan Bertola con obras que fueron parte del "Manual Niñez y Derechos Humanos" impreso en Diciembre del 2015 por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

En el mes de Setiembre, que definimos como Mes de la Educación se realizó el ciclo de charlas "Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia", intentando acercarnos a la multiplicidad de transformaciones que se dieron y aún hoy continúan en el tejido constituido por las instituciones educa-

tivas y la sociedad en su conjunto. En dicho ciclo nos acompañaron destacados profesionales que intervienen en diferentes áreas del campo Educativo como Santiago Zemaitis (Doctor en Ciencias de la Educación, Especialista en Nuevas Infancias y Juventudes, Profesor y Licenciado en Ciencias de la Educación FaHCE-UNLP), Graciela Barranco (Profesora de Prácticas de la Enseñanza en Instituto de Formación Docente), Matías Causa (Profesor y Licenciado en Ciencias de la Educación UNLP), María Inés Gabbai (Coordinadora académica Especialización en Pedagogía de la Formación) y María José Draghi (Directora Especialización en Pedagogía de la Formación). En Octubre, el Mes del "Respeto a la Diversidad Cultural" convocamos al Grupo Universitario de investigación en Antropología Social (GUIAS) que realiza un importante trabajo relacionado con atender los reclamos realizados por los Pueblos Originarios, de no exhibición y restitución a sus comunidades, de todos los restos humanos que forman parte de "colecciones arqueológicas", en especial los miles de restos humanos que se encuentran en el Museo de La Plata dependiente de la Facultad de Ciencias Naturales y Museo, de la UNLP. El 13-10-2022 se realizó una charla en el RPBA titulada "Antropología del Genocidio" que estuvo a cargo de Karina Oldani (Licenciada en Antropología, miembro del GRUPO GUIAS), y aquel mismo día quedó inaugurada la muestra "Prisonerxs De La Ciencia" organizada por Marcos Bufano. fotó-

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



CHARLA

"Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas"

9 DE JUNIO 11:00 HS ISRPI 2do piso Aula Ana Treviso



"Malvinas, Mi Casa" es el resultado de casi 20 años de investigación del poeta platense Marcelo Luis Vernet, sobre el diario de María Sáez de Vernet y otros documentos históricos que dan cuenta del pueblo argentino en Malvinas antes de la usurpación inglesa en 1833.

Su edición definitiva "Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas" (EME, 2020) recupera el trabajo de Marcelo que dejara inconcluso tras su temprana muerte en 2017 (y que completarían Uriel Erlich, Clara Vernet y José Luis Vernet).

Clara Vernet es Licenciada en Comunicación Social, por la Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Periodista y Educadora Popular. Descendiente de Luis Vernet, primer Comandante Político y Militar de las Islas Malvinas y adyacentes al Cabo de Hornos. Investigación documental y co-editora del libro "Malvinas, mi casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas" de Marcelo Luis Vernet. Peticionaria ante el Comité Especial de Descolonización (C-24) de la Organización de Naciones Unidas (ONU) junio de 2022. Miembro del equipo de coordinación nacional del Movimiento Cuidadores de la Casa Común que busca la generación de trabajo digno para jóvenes de las barriadas populares de la Argentina.



grafo del grupo GUIAS.

Por último en este 2023, el pasado 9 de Junio con motivo de conmemorar el fin de la guerra de Malvinas y en las vísperas del Día de la Afirmación de los Derechos Argentinos sobre las Islas Malvinas, Islas del Atlántico Sur y Sector Antártico recibimos en nuestro Instituto a Clara Vernet (Licenciada en Comunicación Social, Peticionaria ante el Comité Especial de Descolonización (C-24) de la Organización de Naciones Unidas (ONU) en Junio del 2022 y en 2023), chozna de Luis Vernet quien fue primer comandante político y militar de las islas Malvinas y adyacentes al cabo de hornos. Clara nos habló de la edición del libro "Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas" que es el resultado de 20 años de investigación del poeta platense Marcelo Luis Vernet, tataranieto de Luis Vernet y padre de Clara, sobre el diario de María Sáez de Vernet y otros documentos históricos que dan cuenta del pueblo argentino en Malvinas antes de la usurpación inglesa en 1833, a dicho trabajo que dejara inconcluso tras su temprana muerte en 2017 lo completarían para su edición definitiva en el 2020 Uriel Erlich, Clara Vernet y José Luis Vernet.

INVESTIGACIÓN

Continuamos impulsando la actividad de investigación dentro del RPBA.

Por Mariana Gigena y Lorena Muñoz
Equipo Instituto Superior de Registración y
Publicidad Inmobiliaria, RPBA

En el transcurso del año 2022 se culminó con el análisis de los informes finales de los proyectos de investigación de la primera convocatoria efectuada desde el Sector de Investigación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI), área que fue creada en el año 2021.

En los mismos se abordaron las siguientes líneas de investigación:

Proyecto 1: "Los modelos estandarizados de oficios judiciales electrónicos para medidas cautelares web. Revisión y actualización".

Proyecto 2: "Regulación registral en materia de Anexiones de inmuebles"

Proyecto 3: "Procedimiento de registración de la usucapión por alícuotas"

Proyecto 4: "Los bienes del estado también merecen estar protegidos"

Proyecto 5: "Casa común y registración inmobiliaria amplia"

Proyecto 6: "Usucapión de titularidad indivisas. Registración y Normativa Registral".

Proyecto 7: "La función de la publicidad registral en la protección del dominio público."

Esa primera convocatoria que finalizó con los mencionados siete proyectos sumamente interesantes y significativos desde su aporte para la actividad registral, dio lugar a pensar en una segunda convocatoria para el año 2023, en la cual se fueron pensando y seleccionando diversos ejes temáticos que pudieran resultar de transcendencia, no sólo para la actividad esencialmente registral, sino también de índole más general pero sin perder la vinculación con la actividad estatal y especialmente la registral.

Es así que se pensaron dos grandes ejes temáticos:

1. Cuestiones registrales generales y específicas
2. Temas generales vinculados con la actividad estatal.

Dentro del primer Eje temático "Cuestiones registrales generales y específicas", se pensaron diferentes disparadores de temas considerados de relevancia actual, subdividiéndolo en:

a) "Cuestiones registrales generales" abarcando los siguientes temas: Nuevas tecnologías en los ser-

vicios registrales; y el Impacto de cuestiones medioambientales en la registración inmobiliaria.

b) "Cuestiones registrales específicas" abarcando los siguientes temas: La problemática habitacional con perspectiva de género y mecanismos de protección de la propiedad de las mujeres; Conjuntos Inmobiliarios. Adecuación; Publicidad de los procesos de subasta; Aspectos registrales respecto a la Protección a la vivienda; Abandono de la propiedad en condominio; Donaciones solidarias.

Dentro del Segundo Eje temático "Temas generales vinculados con la actividad estatal", se pensaron los siguientes disparadores: El rol de la mujer en el ámbito de la Administración Pública, y Fortalecimiento del rol del empleado público en la administración actual ante los nuevos requerimientos de la sociedad.

Pautas a tener en cuenta para la presentación de proyectos

a) Estructura:

-Carátula (título de la propuesta-integrantes-lugar de trabajo en el RPBA de c/u-)

-Planteo de la propuesta a investigar: desarrollar los motivos por los que entienden que sería necesario profundizar el estudio de dicho tema y/o los problemas que advierten en la situación actual en relación al mismo, que justifican un estudio exhaustivo o investigación.

-Objetivos: propósitos o metas que pretenden obtener en el transcurso de la investigación.

-Propuesta de trabajo: describir cómo piensan llevar a cabo la investigación (materiales que piensan usar, estrategias, herramientas, tiempos que entienden puede insumirle las distintas etapas del proyecto)

b) Extensión: máximo 10 carillas Hoja A4-Letra Arial tamaño 11-Margenes 2,5 (todos)-Entrega en formato Word.

c) Correo de recepción: instsrpi@gmail.com

EXTENSIÓN

La participación del Registro de la Propiedad en el Programa “El Estado en tu barrio”.

Por Paola Palmieri

Jefa del Departamento Archivo de Seguridad Documental, RPBA

El ISRPI dentro de sus objetivos institucionales priorizó no sólo la capacitación, sino que apostó a pensar en el diseño de proyectos de investigación, considerando a este un espacio para la resignificación y producción de conocimiento. Y en esa misma línea, se generaron proyectos de extensión con la finalidad de socializar y ampliar los alcances educativos y culturales a la sociedad en su integridad. Es decir, trascender las paredes institucionales para articular con otras instituciones, y así armar redes educativas para acompañar y propiciar una formación integral de los agentes del RPBA y la ciudadanía en su conjunto.

En este sentido, se organizaron varias acciones y capacitaciones sobre las temáticas de Protección a la vivienda, principalmente, y sobre Regularización dominial en el marco de la llamada Ley Pierri (Ley 24.374), junto a otros temas que atañen a la actividad registral, en las que participaron un nutrido grupo de agentes del Registro de la Propiedad interesados en participar voluntariamente en este proyecto a cargo de profesionales y técnicos.

Luego se diagramó una ruta de viaje a distintos partidos de la Provincia de Buenos Aires, entre ellos: Hurlingham, Ituzaingó, Pilar, Tigre, San Isidro, Moreno, Merlo, La Plata, Quilmes, La Matanza, Ensenada, Berisso, y otros, con el fin de asesorar y orientar específicamente sobre la temática de Afectación y Desafectación de Protección a la Vivienda.

Dicha participación se realizó bajo los programas promovidos en los distintos operativos Interministeriales y El Estado en tu barrio, acercándole a los vecinos y vecinas la posibilidad de acceder al beneficio de proteger su vivienda, y gestarlo de forma gratuita. Asimismo se informó sobre los requisitos necesarios para iniciar el trámite, y a donde diri-



girse para gestionarlo.

En cada una de las jornadas, se han acercado entre 50 y 70 vecinos y vecinas para realizar su consulta, con intención de proteger su vivienda. En dichas consultas se ha detectado que muchos de los vecinos y vecinas que se acercan no poseen sus títulos de propiedad, lo que llevó a realizar una evaluación particular en cada caso concreto, orientándolos hacia qué organismo acudir para iniciar el trámite de regularización dominial, y los requisitos necesarios para ello.

El diseño y desarrollo del proyecto nos ha permitido no solo adquirir mayores conocimientos obtenidos desde el territorio sino también pone en valor la función social del Registro de la Propiedad y la importancia del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) como nexo fundamental para que ello suceda. Desde esta función brindamos a cada bonaerense herramientas e información importante para realizar los trámites mencionados, como así también proporcionamos información útil (teléfonos y correos de contacto) de diferentes organismos estatales para generar mayor cercanía ante alguna consulta.

EXTENSIÓN

Educación Ambiental Integral. Para ser pensada como herramienta de transformación social. Hacia una vida sostenible, desde la primera infancia.

Por Laura Saliture
Profesora en Ciencias de la Educación,
especialista en educación maternal y en
educación ambiental.

Presentación de la Jornada llevada a cabo el día 15 de marzo del 2023 en el Salón Bugallo del Ministerio de Hacienda y Finanzas en el marco de los 20 años del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria.

Es importante enmarcar la temática como uno de los pilares de nuestro Proyecto Institucional a fin de formar y concientizar a las/los estudiantes sobre la relevancia de la temática y poder trascender las paredes institucionales compartiendo con la sociedad en general siendo que es una temática que nos atraviesa a todas/os.

La jornada estuvo destinada al equipo docente y directivo de los jardines maternos Conejitos I y II dependientes del Ministerio de Hacienda y Finanzas.

La implementación de la Ley de Educación Ambiental Integral N° 27.621/2021 y su consecuente incorporación como eje transversal en el Diseño Curricular 2022, nos interpela en la búsqueda de un abordaje de temas ambientales desde la primera infancia. A partir de esto, las/os educadores/as de los jardines maternos deben incluir propuestas didácticas, situadas y transversales que generen aprendizajes para que los/as niños/as incorporen hábitos sustentables que los/as formen como ciudadanos/as comprometidos/as con su entorno.

El objetivo del encuentro tiene que ver con reflexionar sobre las nuevas perspectivas ambientales y que los/as trabajadores/as docentes puedan aplicar las herramientas, técnicas y saberes de educación ambiental en sus proyectos áulicos y en las actividades a desarrollar con las infancias durante el ciclo lectivo.

Los interrogantes que guiaron el encuentro y propusieron el intercambio respondieron a: ¿Qué es la Educación Ambiental? - ¿Por qué es necesaria? - ¿Por dónde empezamos?

Para dar luz a los mismos se presenta un breve desarrollo de la temática.

¿Qué es la Educación Ambiental?

La EA es un proceso permanente en el cual los individuos y comunidades adquieren conciencia de su medio y aprenden los conocimientos, los valores, las destrezas, las experiencias y también la determinación que las y los capacite para actuar, individual y colectivamente, en la resolución de problemas ambientales presentes y futuros Declaración Conferencia de Tbilisi (1977)

¿Por qué es necesaria?

PARA generar una mirada crítica respecto de problemáticas ambientales. - QUE PODAMOS revisar hábitos y conductas de consumo (no desde una mirada condenatoria sino interpo-

ladora) para transformación de los mismos. - QUE NOS PERMITA repensar la relación del ser humano con el ambiente (y la relación con la ciudad)-QUE NOS HAGA concientizar y enfatizar sobre la relación entre degradación/contaminación ambiental y el impacto que tiene sobre la salud humana y no humana.

¿Por dónde empezamos?

Durante la jornada, se desarrollaron brevemente EJES o bloques temáticos, con bibliografía y recursos concretos, para el abordaje en la organización anual de la enseñanza, que nos permita pensar proyectos transversales e integrales para las infancias.

- BIODIVERSIDAD
- AGUA
- AIRE
- RSU
- CAMBIO CLIMÁTICO
- LITERATURA AMBIENTAL (mesa de libros o sesiones de lectura: ecorrelatos - historias con fauna nativa- cuentos la naturaleza)
- LUDOTECA AMBIENTAL (escenarios lúdicos: Humedal- Reserva-Selva)

Enlaces y sitios de interés

<https://www.argentina.gob.ar/ambiente>

<https://www.educ.ar/>

<https://www.argentina.gob.ar/parquesnacionales>

<https://www.opds.gba.gov.ar/>

La Asombrosa Misión de Zamba y Yazy por el Cuidado del Ambiente

<https://www.youtube.com/watch?v=P2TnNgh3OQA>

Los 5 grandes del Chaco

<https://www.youtube.com/watch?v=-JEdiFkB1bJM>

<https://proyectoaguarete.org.ar/>

<https://www.vidasilvestre.org.ar/>

<https://www.avesargentinas.org.ar/>



ACADÉMICA

Recorrido de los 20 años del ISRPI desde las experiencias de quienes fueron sus directores.

Con motivo del Aniversario del Instituto algunos de sus Directores nos han hecho llegar sus palabras sobre las experiencias transitadas durante sus recorridos institucionales a cargo de la institución

Fernando César Pedraza Morales.
Abogado.
Director de ISRPI.
Período 2003-2007

La creación del Instituto de Formación Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria tuvo como objetivo primordial generar un ámbito de capacitación continua principalmente para todos los trabajadores del Registro de la Propiedad de la PBA y fundamentalmente a través de la Tecnicatura Superior dotar, perfeccionar, generar instrumentos, conocimientos y contenidos críticos a un grupo de trabajadores para que ejerzan sus funciones con plena profesionalidad.

La idea de contar con Registradores titulados que egresaran de la carrera Técnica cada 3 años, ilusionaba a quienes conducíamos el Registro en ese momento, a proyectar una Institución altamente profesionalizada y jerarquizada acorde al servicio que brinda.

Una gran idea propia de quienes pretenden trascender la función pública y aportar contenidos de calidad a la misma, fue la creación del Instituto decidida e impulsada por el entonces Director Provincial del RP: Dr. Juan Manuel GARCIA BLANCO. No puedo dejar de agradecer a él la confianza que depositó en mí para hacerme cargo del Instituto. Un gran desafío al que accedí con el apoyo incondicional que aquel me dispensara y que fuera clave para el desarrollo del mismo en sus comienzos.

Si bien el ámbito de capacitación primordial estaba dirigido para los trabajadores del Registro, interpreté que los contenidos registrales, la actividad registral, la legislación registral se podía condensar en programas académicos acotados. Así

pues se generó desde el Instituto una oferta académica variada a través de Cursos, Seminarios, etc. interactuando con los Colegios Profesionales afines a la actividad Registral: Escribanos, Abogados, Martilleros, Agrimensores, Gestores, etc.; además se convocó a los Organismos que están

La creación del Instituto de Formación Superior tuvo como objetivo primordial generar un ámbito de capacitación continua principalmente para todos los trabajadores.

interrelacionados con el Registro de la Propiedad: Catastro, Geodesia, Tierras, Escribanía General de Gobierno, Fiscalía de Estado, Municipalidades, etc. y aún más: se trabajó académicamente tanto con la Universidad Notarial como con la Facultad de Derecho de la UNLP,

Todos los Cursos, Seminarios, Congresos, y la Tecnicatura en marcha con la primera camada de registradores, le dieron en esos primeros años una vida académica importante al novel Instituto. Se logró instalar a la institución creada como un referente de capacitación en materia registral.

A esta altura del relato, debo recordar que la creación del Instituto de Formación Superior tuvo desde sus inicios el apoyo incondicional del Señor Ministro de Economía de la Provincia de Bs. As. de ese entonces: Lic Gerardo OTERO, y de todos

los Representantes y autoridades de los distintos Gremios que trabajan día a día en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Bs.As.

Alguien dijo alguna vez: “Los hombres pasan, las Instituciones quedan”.

Agradezco a las autoridades actuales del Registro y del Instituto que me hayan invitado a compartir este festejo por los 20 años de creación de este último y celebro que se continúe con el apoyo y sostenimiento de las actividades y al personal que cumple funciones en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria; vaya un eterno y gratísimo recuerdo a quien fuera su Secretaria: Anita Treviso y un afectuoso saludo a todos los que colaboraron desinteresadamente en la organización, despliegue y sostenimiento de cada actividad académica que se hiciera en ese entonces.

Susana Zagorodny.

Abogada.

Subdirectora y Directora del ISRPI.

Período 2010-2016

Agradezco a las autoridades que me hayan invitado a compartir el festejo de los 20 años del Instituto Superior de Registración y publicidad Inmobiliaria.

En el año 2009 fui convocada para trabajar en el área de capacitación, por quién fuera el Director del Instituto, el Dr. Luciano Martini. Un abogado novel, gran visionario, con toda la fuerza de su juventud, que empeñaba su tarea diaria en pos de mejorar la calidad del servicio brindado por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

En su gestión llevó la tarea de capacitación a todos los rincones de la República con la convicción que la misma constituye una herramienta fundamental que enriquece no sólo al agente como tal sino a la persona que hay detrás del mismo.

A través del Instituto, el que para el año 2010 se había constituido en Coordinador de la capacitación del Consejo Federal de Registros, se concretaron los encuentros regionales de registradores, logrando que todos aquellos agentes que se desempeñaban en las distintas provincias, pudieran acceder a la misma capacitación, achicando así, las diferencias o asimetrías que denotaban los distintos registros. Los mismos eran de manera presencial, posibilitando de esta forma compartir las múltiples experiencias. El objetivo prioritario: lograr la tan anhelada unificación de criterios en la aplicación de la Ley 17.801.

Cuando Luciano fue designado Senador Pro-

vincial, tuve el gran honor y responsabilidad de continuar con su legado, lo cual no hubiera sido posible sin el aporte fundamental del maravilloso equipo de personas que conformaba el Instituto, tanto en el área docente como administrativa. Quiero hacer una mención especial para el trabajo que realiza todo el grupo de la biblioteca “Edgardo Augusto Scotti” única especializada en Derecho Registral.

En el siguiente período, la capacitación estuvo destinada principalmente a cubrir el desafío que presentaba el cambio del Código Civil y Comercial de la Nación. La tarea fue abordada en primera instancia por el Departamento Jurídico, el que realizó una tarea de relevamiento de toda la normativa y en especial aquella que tenía incidencia registral. Así, a través de ellos, fueron capacitados todos los agentes locales, llegando ese eximio trabajo a presentarse en la Reunión Nacional de Directores del año 2015

En la gestión del Dr. Luciano Martini se llevó la tarea de capacitación a todos los rincones de la República con la convicción que la misma constituye una herramienta fundamental que enriquece no sólo al agente como tal sino a la persona que hay detrás del mismo.

La tarea también se extendió a la capacitación en los distintos Colegios Profesionales y al Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires.

Iniciamos también, un área de extensión artística dentro de la que se formó un grupo de teatro, se dictó un curso de fotografía. En fin muchas ideas, muchas ganas y mucha buena predisposición. El Instituto llegaba de múltiples maneras a los registradores

Es mi deseo que el Instituto siga el camino, acompañando los cambios tanto legislativos como tecnológicos, brindándoles a todos aquellos que forman la gran familia registral, una herramienta fundamental como es la capacitación.

Muchas felicidades!!!!

Claudina A. Colinas.
Escribana.
Directora del ISRPI.
Período 2016-2019

En el marco del vigésimo aniversario de la creación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, me siento muy honrada de haber sido invitada a escribir algunas palabras sobre la gestión que pude compartir a cargo de dicho organismo desde 2016 al 2019.

En esos años, la impronta del organismo, se basaba en mejorar las herramientas de gestión de los registradores, lo que involucraba gran cantidad de tiempo dedicado al armado de procesos de capacitación para los profesionales y técnicos de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Durante esas horas de trabajo arduo y a conciencia, supimos armar grupos de trabajo que generaron sinergias entre las distintas Direcciones de línea del Registro. Poder conciliar las distintas visiones de los abogados, informáticos, registradores, y otros profesionales y técnicos, permitió enriquecer las propuestas de trabajo alcanzando estándares de calidad muy altos, con reconocimientos mencionados desde otras dependencias, poderes, municipios y jurisdicciones provinciales. Dichos desafíos no fueron fáciles de encarar, pero gracias a la calidad y versatilidad de los compañeros y capacitadores del ISRPI se pudo cumplir con el objetivo de mejorar la calidad de gestión del organismo.

Mencionar algunos hitos de gestión como: incorporar las Asesorías registrales dentro del plantel del ISRPI, participar en la elaboración de la normativa registral, capacitar al Poder judicial por medidas cautelares web, a notarios para uso de aplicativos web de publicidad, a registradores respecto a cada una de las DTR dictadas, a municipios para el uso de herramientas web, resulta útil para poner en contexto la vasta experiencia de este organismo capacitador.

Más allá de esto, creo que cada uno de los que pasamos por este lugar guardamos algún recuerdo más querido de nuestro paso por allí. El mío es el del día en que nos notificaron del reconocimiento de parte de DIEGEP como organismo de enseñanza y la aprobación del nuevo plan de estudio de la Tecnicatura. Eso permitió que pudieran canalizarse a través de los propios registradores la elaboración de una nueva etapa de la Revista Registral y el nacimiento del Manual del Registrador como iniciativa llevada adelante por los propios agentes del Registro. El acto

Mencionar algunos hitos de gestión como: incorporar las Asesorías registrales dentro del plantel del ISRPI, participar en la elaboración de la normativa registral, capacitar al Poder judicial por medidas cautelares web, a notarios para uso de aplicativos web de publicidad, a registradores respecto a cada una de las DTR dictadas, a municipios para el uso de herramientas web, resulta útil para poner en contexto la vasta experiencia de este organismo capacitador.

de egreso de esta cohorte, será inolvidable para muchos.

En la actualidad, y luego del camino recorrido, resulta interesante poner en consideración cualquier proceso de capacitación disruptivo, colaborativo, que genere valor, que aporte calidad de gestión, que permita ahorro de plazos y costos, y que consiga que la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad tenga los altos estándares de calidad por la cual siempre fuera reconocida a nivel nacional.

Orgullosa de haber formado parte de este proceso, les deseo feliz Aniversario y que se cumplan las nuevas metas proyectadas...

Agradecemos las palabras de quienes han dejado su valioso aporte e impronta en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, y quienes desde sus lugares continúan acompañando la trayectoria de la institución.

ACADÉMICA

La implementación de una nueva carrera en el ISRPI: la Tecnicatura superior en administración pública.

Por Alejandro D. Fiora
Secretario Académico ISRPI, RPBA

La capacitación es un proceso fundamental en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires que implica la identificación de necesidades, la planificación y la adaptación a cambios, y que tiene larga data en la tradición de la institución. Con dicha impronta, en el año 2003 comienza a dictarse la carrera terciaria de Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria que se ve afianzada con la creación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) en el año 2007.

En la búsqueda de una nueva propuesta educativa de calidad, sostenida en el tiempo, y enmarcada en el proyecto institucional, donde la democratización de la educación es un derecho fundamental, desde el ISRPI se ha trabajado a los fines de incluir una segunda carrera terciaria que se encuentra aprobada por la Dirección General de Escuelas Privadas (DIEGEP) para ser dictada a partir del ciclo lectivo 2023: la Tecnicatura Superior en Administración Pública, surgida del compromiso por fortalecer el funcionamiento del Estado, promover la jerarquización del empleo público y beneficiar en definitiva a la sociedad en su conjunto.

Así, la puesta en marcha de la Tecnicatura Superior en Administración Pública emerge como una respuesta a la necesidad de ampliar la oferta educativa tanto para los compañeros y compañeras de la Administración como público en general, dando la posibilidad de seguir estudiando, y generar una mejor preparación para gestionar eficientemente los recursos y servicios que impactan en la vida de los ciudadanos. Como también

fortalecer el sentido de pertenencia de los agentes estatales, generar conciencia social del rol del empleado público, en concordancia con políticas públicas que propician un Estado presente.

En tal sentido, se ha pensado esta carrera, como un instrumento que permita a los estudiantes adquirir habilidades que comprendan las complejidades de la gestión gubernamental, y dotarlos de herramientas para abordar los desafíos que presenta el sector público en la actualidad, tales como la innovación en la prestación de servicios, la optimización de recursos y la adopción de políticas que respondan a las necesidades de la población.

El plan de estudios contempla áreas de conocimiento tales como el derecho administrativo, economía pública, gestión financiera, ética gubernamental, comunicación institucional, sólo por mencionar algunas, y se encuentra atravesada por ejes actuales como la formación gremial, la perspectiva de género, la inclusión, entre otros.

Esta carrera ofrece a sus estudiantes la adquisición de conocimientos y habilidades específicas para trabajar en el sector público, la posibilidad de acceder a oportunidades laborales en instituciones gubernamentales, la formación en áreas clave como gestión administrativa, políticas públicas y liderazgo, y el potencial de contribuir al desarrollo y mejora de la administración pública.

A tal fin se ha ido construyendo un cuerpo docente con profesores invitados de otros organismos de la Administración como propios del Registro, con vasta experiencia en la Administración Públi-

ca y formación pedagógica, y con conocimientos en las normativas específicas del nivel superior terciario.

Desde el Instituto bregamos para que la capacitación llegue a todos los compañeros y compañeras con los cuales estamos comprometidos y de esta manera ampliar las posibilidades de conocimientos y de estudio, propiciando la importancia de la capacitación en el propio ámbito de trabajo, reconociendo a su vez el esfuerzo y compromiso que implica para estos la formación.

En el mismo sentido no bajamos los brazos en defender junto a los egresados el derecho a la capacitación, adquirido en beneficio de lograr un mejor ámbito laboral. Y es así que convocamos a las autoridades competentes, siempre que sea posible, para ilustrarlos en el buen resultado a nivel humano y como también en el servicio que presta el Registro de la Propiedad a los usuarios.

Sabemos que, los conocimientos en la tarea que desempeñan los empleados estatales, se adquieren por la enseñanza que brindan los propios compañeros del lugar de trabajo. No obstante, se advierte que la profesionalización de dichas tareas a través de la capacitación continua y permanente, genera en quienes las desarrollamos, mayor seguridad y comprensión al momento de ejecutarlas, y sin lugar a dudas mayor conocimiento de la dimensión de la responsabilidad que tenemos.

Somos testigos de un cambio y sentimos la obligación de transmitir a las nuevas generaciones

En la búsqueda de una nueva propuesta educativa de calidad, sostenida en el tiempo, y enmarcada en el proyecto institucional, donde la democratización de la educación es un derecho fundamental, el ISRPI ha comenzado a dictar la Tecnicatura Superior en Administración Pública, surgida del compromiso por fortalecer el funcionamiento del Estado, promover la jerarquización del empleo público y beneficiar en definitiva a la sociedad en su conjunto.

la trascendencia que tiene nuestro trabajo como agentes de la Administración Pública, y en especial como parte del Registro de la Propiedad en lo que hace a la seguridad jurídica de los inmuebles, propiciando en todo momento la jerarquización de los empleados y empleadas del Estado.



Cursada de la Primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Administración Pública.

ACADÉMICA

El ISRPI: Lo construido en sus 20 años de trayectoria y su proyección de cara al futuro.

Por Federico Cerri Martínez
Psicólogo, Magister en Ciencias Políticas.
-Docente y ex Asesor Educativo del ISRPI

Llegamos al 2023, un año que marcará un hito importante en la historia de nuestro querido Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, son ya 20 años recorridos y es este el momento que nos permite hacer una pausa y una reflexión sobre todo lo vivido.

Dió sus primeros pasos allá por el año 2003, con la fuerza y el empuje de la querida Ana Treviso quien representaba en su persona a una Dirección Provincial con ganas de avanzar y transformar académicamente la realidad de la formación técnico-registral de sus trabajadores.

Los comienzos nos llevan a ese segundo piso del Registro de la Propiedad, al espacio en donde iba a funcionar el SUM y en el cual desarrollaban en horario matutino sus actividades un puñado de empleados del Departamento Sistemas; espacio común que compartieron durante el desarrollo de la primera promoción de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria con un grupo de más 20 alumnos entusiastas que habían decidido llevar adelante la profundización de sus conocimientos registrales y formar parte de la primera promoción de la nueva carrera promovida desde el naciente Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria dependiente del Registro de la Propiedad Inmueble.

La conmemoración de este aniversario constituye el momento oportuno para dejar testimonio de cuanto han realizado tantos hombres y mujeres en el nacimiento y conformación de esta naciente Tecnicatura dejando marcada en sus cimientos su impronta y su huella.

Muchos de ellos siguen ligados laboralmente al Registro, como es mi caso, y muchos ya han cumplimentado su ciclo laboral y permanecen en nuestra memoria con un recuerdo grato por su paso por la Institución, y han vivido al igual que

quien escribe este artículo el sueño de iniciar, apuntalar y desarrollar esta Tecnicatura que se encontraba en formación en sus primeros años.

Por esto, no podemos dejar de mencionar al Escribano Luis Marinelli -Director Registral-, con toda su impronta y su pasión por inculcar a las gene-

Celebramos los 20 años del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria: un sueño convertido en realidad, formando y jerarquizando a cientos de trabajadores registrales.

raciones venideras sus conocimientos notariales y técnico-registrales; y en especial su pasión, la planimetría; la dedicación y las ganas de que este sueño crezca y se materialice venían de la mano de una Dirección Provincial representada en la figura del Dr. Fernando Pedraza – Director Técnico- quien nos motivaba a realizar actividades curriculares y académicas tendientes a fortalecer amén de la Tecnicatura el funcionamiento del Instituto e implantar su existencia en el vasto mundo registral.

La necesidad de actualización continua y jerarquización del personal por la importancia de la tarea que desarrolla el Organismo confluyó en la puesta académica de este nuevo Espacio Educativo, dando la posibilidad de ahondar conocimientos y la obtención de un título terciario -dentro del horario

laboral-a cientos de trabajadores que decidieron hacer de sus labores diarios un espacio curricular de aprendizaje.

Cada trabajador-alumno que ha finalizado sus estudios, ha sido re jerarquizado y ha cumplimentado desde ese mismo momento tareas más específicas acordes a sus nuevos conocimientos. Exponente máximo de esta capacitación y la posibilidad de jerarquizar la función diaria de cada empleado, se ve representada en la persona de Marcelo Fernández, quien de alumno de la primera promoción de la carrera con el paso del tiempo se ha convertido en Docente de la misma y gratamente ha llegado a cumplir funciones jerárquicas directivas dentro del Registro.

A partir de la confluencia de todas estas acciones y las ganas de instaurar esta Institución Educativa dentro del circuito notarial y teniendo como máxima expresión su carrera terciaria -Técnica Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria-, se han llevado adelante en sus primeros años actividades, congresos, encuentros latinoamericanos, que albergaron en cada cita más de 200 invitados – abogados, escribanos de todo el país y del exterior - con exponentes eméritos en cuestiones registrales pasando por sus aulas los popes en materia registral y notarial nacional e internacional como son el Dr. Felipe Villaro, el Dr. Alberto Ruiz de Erenchun, por nombrar solo algunos de los tantos que engalanaron sus aulas.

Hoy, transcurrido ya muchos años de esos comienzos y con un edificio propio que data del año 2007, integran esa gran comunidad alumnos, exalumnos, profesores, directivos. Mejor dicho, se ha conformado una gran familia cuya casa son estas paredes, sus aulas y sus pasillos. Y estamos muy felices y agradecidos, quienes seguimos recorriéndolo, de compartir el día a día con todos los que integran esta Institución.

Siempre entendimos, quienes tuvimos la posibilidad de formar parte en primera instancia como docente y luego como parte directiva de la Institución, que la educación técnica registral que ofrecía en su calendario académico no significaba solamente las vivencias que ocurrían en las aulas, pasillos, áreas y archivos de nuestro Registro de la Propiedad, sino que debíamos abrirnos a la sociedad y buscar allí todos los conocimientos posibles, tanto en los ámbitos formales como informales. En este tiempo, aprendimos a intercambiar, compartir y enriquecer la instrucción y los valores de nuestros estudiantes con actividades que ofrecían otras instituciones con el mismo fin y apuntalar y sostener el crecimiento académico y humano del personal del Registro de la Propiedad

sosteniendo valores como responsabilidad, servicio, solidaridad, respeto, entre otros, tanto dentro como fuera de nuestra Institución.

Es esta una Institución que ha cambiado y ha crecido, en concordancia con la propia historia nacional y provincial; con las transformaciones en materia técnico-registral y tecnológicas que han atravesado el desarrollo y conformación de este espacio educativo, y su participación y trabajo mancomunado en los distintos espacios: económico, gremial, jurídico, cultural, social y educativo los cuales hacen de ella una institución abierta, plural, diversa, colaborativa y en crecimiento permanente.

Es inevitable, realizar una mirada retrospectiva que hacemos todos los que hemos conformado esta Institución a lo largo de estos primeros 20 años, por eso es una ocasión propicia para observar con sabiduría sus historias y reconocer en esta Institución sus andamiajes que se han transformado en perdurables y conservarlos con esmero; pero al mismo tiempo, es la oportunidad de ver más allá y proyectar su perspectiva hacia el futuro.

Desde aquí quiero invitar a todos los que han conformado esta Institución en estos primeros 20 años a reconocernos en este pasado, solo así podremos proyectarnos hacia un futuro lleno de cosas nuevas, ya que hoy aquí..... ya estamos formando parte de este futuro que nos espera como Institución.

Para edificar el futuro necesitamos mantener la memoria histórica sobre nuestra tarea tan específica como es el ámbito registral, necesitamos reflexionar sobre lo que han sido nuestras experiencias, nuestros éxitos y fracasos y, redescubrir nuestro pasado que siempre entrega grandes lecciones; y el pasado nos dice que a lo largo de estos 20 años se han dado pasos hacia una educación de calidad, equitativa, transformadora, dándole la posibilidad a cientos de trabajadores de realizar una carrera terciaria y jerarquizar su cotidianeidad y progresar en su vida transformando su realidad laboral- económica y jerárquicamente-.

Hoy, al ver una estructura sólida, arraigada sobre sus orígenes, pujante y transformadora en busca de cambios y evolución permanente, resulta emotivo ver como ese sueño que llevaron adelante muchos de los que bregaron por la conformación de esta Institución educativa se hicieron, se hacen y se harán realidad en estos procesos de transformación que el Instituto conjuntamente con sus nuevas carreras acompañan estos nuevos procesos históricos.

ACADÉMICA

Sobre la Capacitación Registral: Origen y Sentido.

Por Felipe P. Villaro

Abogado. Subdirector y Asesor de la Dirección del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y asesor del Registro de la Propiedad de la Capital Federal. Autor de obras y artículos sobre derecho registral inmobiliario.

Desde el 28 de Octubre de 1965 hasta el 11 de Agosto de 2003 transcurrieron casi 38 años, es decir cerca de cuatro décadas cuyos puntos extremos no son arbitrarios ni elegidos al azar: corresponden, el primero, a la creación del Primer Curso de Perfeccionamiento Técnico y Jurídico en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires; y el segundo, a la creación en el mismo Registro, del Instituto de Formación Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. En ambos casos, la norma que los establece utiliza la palabra crear, pero en el primero se trata de la Resolución Ministerial número 1350 de aquella fecha inicial; y en el segundo de la Disposición Administrativa número 162, que si bien carece de toda referencia a aquella, es su consecuencia visible como parte de un proceso de transformación técnica y jurídica que, aún con disrupciones y algunos desvíos, no cesó a partir del impulso inicial que recibiera de quienes lo idearon y pusieron en marcha: Edgardo Augusto Scotti y Miguel Norberto Falbo, desde la Dirección del propio Registro de la Propiedad y desde el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, respectivamente.

La Resolución Ministerial que referimos, antecedente distante, pero primigenio, de la capacitación registral, fue dictada, en verdad suscripta, por quien era entonces Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires, pero se proyectó y elaboró en el Registro de la Propiedad, como parte de una planificación que había comenzado en el año 1962, con el [Decreto 2202](#), del 14 de marzo de ese año, que sentó las bases de la transformación técnica, si bien de modo parcial y con limitaciones, ya que en verdad fue un anticipo de lo que después habría de ser el Decreto [Ley 11.643/63](#), demorado como proyecto de ley en un expediente iniciado en el año 1960. En su redacción, además de Scotti y Falbo, intervino Alberto José Skrt,

una de las personas que más y mejor conocía el Registro de la Propiedad, pero que era también Profesor de Letras(1), y desde sus profundos conocimientos literarios y gramaticales, hizo un invalorable aporte en todas las normas proyectadas por entonces, incluidos el Decreto Ley 11643/63, citado, y su Decreto Reglamentario 5479 del año 1965.

La Resolución Ministerial disponía en su artículo primero la creación “de un Curso de Perfeccionamiento Registral, referido a tareas del Registro de la Propiedad”; y lo colocaba bajo la dependencia de la Dirección de Cultura y Capacitación Administrativa del Ministerio de Economía. En su artículo 2° establecía que tendría “dos cátedras” (sic), una de Desarrollo Teórico y otra de Desarrollo Práctico y que era necesario asistir al 75% de las clases que se dictaran para aprobarlo.

El Primer Curso comenzó en la última parte del año 1965, asistieron a él 42 empleados, y los respectivos certificados de aprobación se entregaron en un acto formal, el día 21 de mayo de 1966, que acababa de ser instituido como “Día del Registrador” en la Provincia de Buenos Aires, y luego se habría de extender a todos los Registros de la República(2).

El modelo y el programa del Curso fueron presentados a la II Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en Tucumán en 1965. Pero un año antes, la Primera Reunión Nacional celebrada en noviembre de 1964, en la Ciudad de La Plata, había fijado los cimientos sobre los cuales se asentarían en los años siguientes, todos los procesos de capacitación que, más tarde o más temprano, se iniciaron en la mayoría de los Registros argentinos.

En efecto, en su Declaración segunda, estableció: a) deben dictarse cursos sobre Derecho y Técnica Registral al personal de los Registros; b) debe, además, contemplarse un escalafón particular para funcio-



21 de mayo de 1966. En ella se ve al Dr. Edgardo Scotti, Director del Registro de la Propiedad de aquel entonces entregando al Dr. Felipe P. Villaro, empleado del Registro, el certificados del primer curso de perfeccionamiento Registral. Asimismo se puede observar al Contador Osvaldo Palacios, Subsecretario de Hacienda, al Dr. Angel Beruti, Subdirector del registro de la Propiedad y al Escribano Conrado Ghiara, Director del Registro de la Propiedad de Santa Fe. Se celebraba el día del Registrador, y la entrega de certificados se hizo en la Biblioteca del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires

narios de los Registros, conforme a su especialidad y responsabilidades, que considere su estabilidad y profesionalización; c) es conveniente que en los programas de estudio de las escuelas de Derecho se incluya, como asignatura, la de Derecho Registral(3).

Es evidente, pues, por lo hasta aquí explicado, que la idea de la capacitación técnica y jurídica de los registradores fue planteada como una condición del proceso de transformación que se iniciaba en los comienzos de la década de 1960, y que habría de desembocar, poco después en la Ley 17.801, cambiando sustancialmente el panorama de la publicidad inmobiliaria registral en nuestro país. Y visto así puede parecer que esta era la razón única por la que se planteaba: un nuevo sistema técnico y jurídico basado en la matriculación de los inmuebles, y en la incorporación de mecanismos y procedimientos nuevos, como la certificación con reserva de prioridad, la calificación de los títulos en el marco de su legalidad, la inscripción provisional, la inscripción condicionada y los recursos registrales, entre otros; porque todo ello exigía un gran esfuerzo de adaptación de los registradores que solo podría hacerse adquiriendo conocimientos específicos en forma disciplinada, sistemática y perdurable. Pero la novedad era para todos, no sólo para los registradores. Lo era también para los notarios, para los abogados y para los jueces, y es

así que el tercer apartado de la Declaración de la Primera Reunión que glosamos, se refiere a la inclusión de programas de estudio del Derecho Registral en las "Escuelas de Derecho", en suma, en las Facultades de Derecho de las Universidades, que eran, a la postre, las únicas Escuelas de Derecho posibles, donde se formaban notarios, abogados y jueces. Y de hecho, así fue, aunque en un proceso mucho más lento que el que, seguramente, pensaron sus impulsores.

Sin embargo, lo expresado en último término lo reafirma, había otra razón para plantear la necesidad de la capacitación registral, al margen de la que describimos. Una razón que no se veía en la época de la Ley 1276 de 1879, - creadora del Registro de la Propiedad - ni con la posterior de 1890, la Ley 2378, bajo cuyo régimen operó el Registro de la Propiedad, más allá de su vigencia (el bonaerense y el de todas las provincias que tenían leyes similares) en una transición interminable a partir de la Ley nacional 17.801 de 1968. Y esa razón, que es la otra cara de la capacitación, comienza por el sistema mismo que se había implantado (que aún hoy subsiste) tomado de la ley hipotecaria española de 1861: un modelo para Registros pequeños, que abarcan una jurisdicción de pocos inmuebles, Registros casi comarcales, de escaso movimiento diario y conducidos por un profesional; un profesional licenciado en Derecho y altamente

especializado en Derecho Hipotecario (Derecho Registral) que es quien califica, inscribe e informa. El modelo español era, y es, absolutamente descentralizado (o desconcentrado, si se prefiere), con varios Registros inmobiliarios en cada ciudad o pueblo, pero fue aplicado aquí -y en eso aún se aplica- en grandes extensiones geográficas, y aunque no lo fuera en la Capital Federal, siempre en forma centralizada: un Registro para cada provincia, con excepciones que no alteraban la situación(4), y uno para la Capital Federal y los entonces territorios Nacionales, provincializados en la segunda mitad del siglo XX. Para tener una idea cabal de la diferenciación que el traslado del modelo implicaba, basta pensar que la Provincia de Buenos Aires, tiene un único Registro de la Propiedad para todo su territorio, y que este representa las dos terceras partes de la superficie total de España. Pero España tiene, solo en Madrid, 119 Registros de la Propiedad Inmueble.

La anomalía que describimos no tuvo impacto en el tráfico inmobiliario en los primeros tiempos de los Registros, pero acercándonos a la segunda mitad del siglo XX, con la aparición del régimen de propiedad horizontal (Ley 13.512), los desmembramientos parcelarios masivos (loteos) y la complejidad y el aumento en las transacciones que el crecimiento poblacional traía inevitablemente, la insuficiencia de las Organizaciones registrales comenzó a ser más nítida, el servicio registral se volvió defectuoso técnica y jurídicamente, y concluyó, en muchos casos, perturbando el tráfico inmobiliario en lugar de asegurarlo. Era evidente, pues, que en Registros con las dimensiones geográficas y documentales que tenían la mayoría de los Registros argentinos, los documentos no podían ser calificados e inscriptos con la intervención directa del Director de cada Registro (equivalente profesional del registrador español), sino que la tarea quedaba forzosamente en las manos de los empleados del Registro, cuyo número crecía a medida que las transacciones iban en aumento. Esos empleados también debían encargarse de interpretar los asientos de inscripciones y anotaciones para despachar informes y certificados que, naturalmente, también aumentaban en complejidad. Y era evidente, finalmente, que esta circunstancia exigía, desde mucho antes, y exige con cualquier sistema técnico y jurídico, la capacitación de empleados del Registro, para convertirlos de ese modo en registradores profesionales. Sin embargo, esto no se hizo hasta que el desarreglo en la tarea registral fue tan visible y con tantas manifestaciones, que la necesidad de un cambio profundo se impuso como impostergable exigencia.

Pero insisto: aunque no hubiera habido cambio en el sistema general de publicidad registral inmobiliaria, la capacitación de los empleados del Registro era in-

soslayable, porque no depende sólo de él, aunque es consubstancial con él, sino que está implícita en la propia tarea registral cuando ella es como es en los Registros argentinos. La tarea de revisar un título, o un documento inscribible, en tanto implica examinar su contenido registrable para determinar si cumple los requisitos de la ley (artículos 2°, 3°, 8°, 15, 16, 17, 23, 24 y ccdd. de la Ley 17.801), verificar si hay prioridades que los condicionan, o si aparecen defectos subsanables; y en tal caso resolver, mediante un juicio de valor, si deben ser inscriptos definitivamente, o merecen inscripción provisional o condicionada; es una tarea diferenciada en lo administrativo que requiere, en quien la hace, una particular formación profesional. Como decía el mismo Skrt, en el trabajo citado antes, los Registros no necesitan eruditos en Derecho Registral, necesitan profesionales de la registración. Y esa profesionalidad se adquiere de un único modo: con el estudio sistemático, en los propios Registros de la Propiedad, fundado y completo, de la normativa aplicable. Y con la práctica concreta, efectiva pero razonada, de los procedimientos que conllevan la inscripción (publicidad material), y la información (publicidad formal), así como los actos preparatorios y complementarios de una y otra, sin los cuales la función no es íntegra ni completa.

Hay un puente, sin duda, que vincula el año 1965 con el año 2023. Yo mismo estoy, ahora que escribo, caminando por ese puente. Muchos han cruzado por él, otros lo hacen y otros lo harán porque el puente, todavía está en pie. Pero hay que mantenerlo.

Muchas veces los efectos ignoran sus causas. Pero indagarlas puede ser una tarea fructífera y necesaria en algún momento. Acaso hoy sea uno de esos momentos.

NOTAS

(1) Alberto José Skrt, fue el Jefe de Propiedad Horizontal y luego de Estudios y Referencias. Enseñaba latín y griego en el Instituto Universitario Juan Nepomuceno Terrero. Fue mi primer Jefe, y después inolvidable amigo.

(2) Skrt, Alberto José. "Curso de Perfeccionamiento del Personal del Registro. Planes de Estudio. Reseña. En: "Aportes a las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad. Universidad Notarial Argentina. III Reunión. Publicado en 1967 por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

(3) Aporte a la Segunda Reunión Nacional, página 228. Publicación del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Edición del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. La Plata 1965.

(4) En Santa Fe hay dos Registros, uno en Rosario y otro en la Ciudad de Santa Fe; En Entre Ríos uno por Departamento Judicial, pero las extensiones que abarcan siguen siendo enormes al igual que en Mendoza y Río Negro.

ACADÉMICA

Experiencia de trabajo en FINES2 Sede ISRPI del Registro de la Propiedad. CENS 453.

Por Gastón Fabricius
Profesor en Historia (FaHCE-UNLP)

A 40 años de la recuperación de una democracia siempre en construcción, las instituciones educativas del país y quienes formamos parte de ella nos vemos ante la necesidad y el desafío de reflexionar sobre lo sucedido en la última dictadura en nuestro país (1976-1983), así como sobre el presente y el futuro de la democracia. Esta compleja tarea cobra una relevancia significativa al incluir la heterogénea experiencia de las y los Jóvenes, Adultos y Adultos Mayores que participan del FINES, cuyas trayectorias, en muchos casos, alojan huellas simbólicas y materiales de este proceso histórico. El trabajo con el 2° año del Registro, nos indica que es posible y fructífero trabajar sobre los 40 años de democracia trayendo al aula la tensión entre memorias sobre la última dictadura, así como entre ellas y la historia, a partir de las voces de las y los estudiantes.

Sobre el contexto

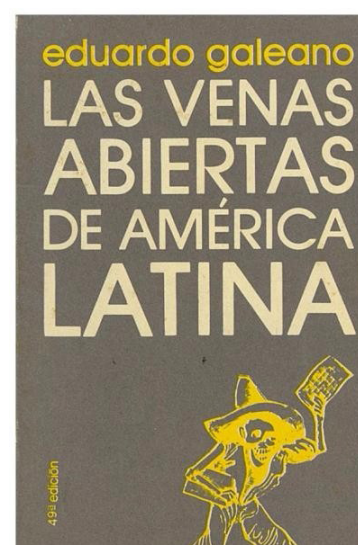
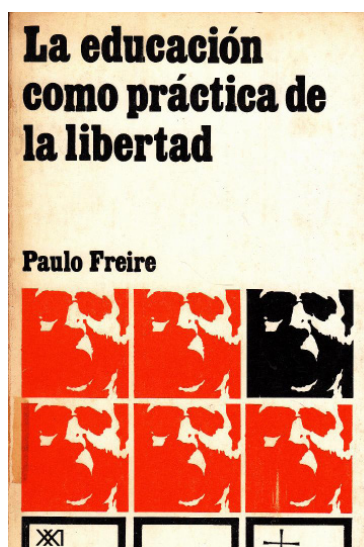
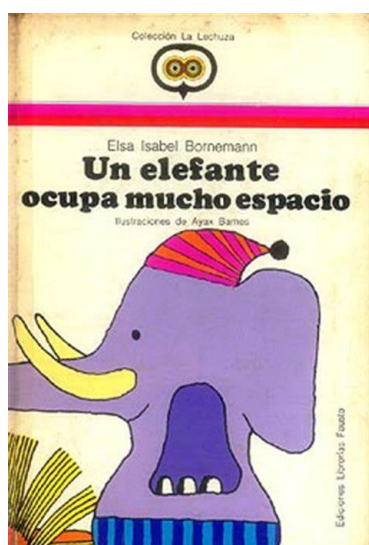
Vivimos un contexto en el que las condiciones de vida de las mayorías trabajadoras se han visto deterioradas durante los últimos años, y en la actualidad cerca de un 40% de la población se encuentra viviendo en condiciones de pobreza (INDEC, 2022). En el terreno de la democracia representativa, la participación política de la ciudadanía en la elección de sus representantes de gobierno viene disminuyendo de manera progresiva desde 1983. Las últimas elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) de 2023 expresaron esta tendencia siendo el punto más bajo de la participación, con un 69,3% del padrón electoral. Inclusive, podemos precisar que cerca de un 35% del total del padrón eligió no votar, votar en blanco, o impugnar su voto. En este estado de situación del que somos parte es que, a 40 años de haber recuperado la democracia, se vuelve urgente problematizar cuáles

son las condiciones que se necesitan para construir una sociedad más justa y democrática, con libertad e igualdad.

Involucrar las experiencias de las y los Jóvenes, Adultos y Adultos Mayores para trabajar los 40 años de democracia resultó fructífero. Permitió reflexionar sobre la democracia y sus deudas actuales de manera crítica, visualizó la necesidad de generar debates y así como de ampliar los márgenes de participación política popular si queremos vivir en una sociedad más justa y democrática

La experiencia en el aula con Jóvenes, Adultos y Adultos Mayores

Conociendo nuestro presente, el pasado no nos es ajeno, en tanto tengamos una concepción sociohistórica de la democracia. De esta manera, la misma puede ser vista como una construcción permanente que trasciende sus componentes legales/jurídicos, que presenta avances y retrocesos, y cuya ampliación en términos de derechos está sujeta a luchas sociales, así como a un compromiso protagónico de la ciudadanía en la participación política. De acuerdo a la concepción legal de la democracia y la ciudadanía, este carácter protagónico se vería limitado al carácter re-



presentativo de la democracia, en donde “el pueblo no delibera ni gobierna sino por medio de sus representantes y autoridades” (artículo 22 de la Constitución Nacional). Los decrecientes niveles de participación de los últimos años y el deterioro en las condiciones de vida de las mayorías populares, en este sentido, son un primer indicador no sólo de la crisis de representación democrática, sino de la urgencia de poner en práctica otros mecanismos que fortalezcan la participación popular en la toma de decisiones, para transformar la realidad. Así, la idea de “democratización” nos convoca a ampliar el significado de la democracia reconociendo en ella el protagonismo de sujetos y acciones diversas que la construyen cotidianamente (Rinesi, 2013).

El trabajo en la modalidad de Jóvenes, Adultos, y Adultos Mayores de educación secundaria constituyó una oportunidad para reflexionar al respecto, a instancias del Día Nacional por la Memoria, Verdad y Justicia (el 24 de marzo de 2023), en la materia Historia y Geografía II.

La propuesta de actividad con las y los estudiantes tenía como objetivo generar un debate y reflexión acerca de lo acontecido durante la última dictadura, así como elaborar una síntesis del concepto de Terrorismo de Estado(1) en Argentina. Para eso planteamos, en primer lugar, la lectura grupal de un texto sobre la efeméride, con algunas consignas de interpretación del texto, seguido de un momento de debate y puesta en común y, a modo de cierre, una actividad con imágenes (golpe de Estado, construcción ideológica de un enemigo interno, censura de libros, desaparición de personas, apropiación de bebés, entre otras).

Durante la lectura y debate del texto en grupos, así como durante la puesta en común, fue posible

visualizar memorias en disputa por la significación de la dictadura. Así, mientras hubo estudiantes que recordaban la dictadura como una época en la que “los milicos hicieron desastres”, “no podías salir de tu casa porque te mataban”, o “se sabía que pasaban cosas, pero nadie decía nada”, otras y otros recordaban que “asesinaron a muchos inocentes”, o que “fue una guerra entre dos bandos en la que murieron muchos inocentes”, en ocasiones tensionando el concepto de Terrorismo de Estado. También hubo estudiantes que se animaron a reconstruir sus vivencias personales de aquella época, así como después de la dictadura, vinculadas a la militancia en organizaciones de derechos humanos (HIJOS).

Estas Memorias, subterráneas y siempre “ancladas en experiencias y marcas simbólicas y materiales” (Jelin, 2022), pueden ser leídas como indicios de sentidos actuales en pugna sobre lo ocurrido en la dictadura, los cuales, por un lado, se-

La democracia es una construcción permanente que trasciende sus componentes legales/jurídicos, y cuya ampliación en términos de derechos está sujeta a luchas sociales, así como a un compromiso protagónico de la ciudadanía en la participación política.



ñalan el estrecho vínculo entre pasado y presente y, por otro, despiertan el interés e invitan a esclarecer desde las Ciencias Sociales una mirada holística del proceso histórico, que incluya pisos de Verdad para demostrar cómo tendieron a suceder las cosas. En el contexto del aula, fue posible visibilizar estas memorias, y de esta manera explorar los argumentos, las pruebas de Verdad que explican por qué podemos hablar de Terrorismo de Estado, y por qué es necesario fortalecer procesos de memoria para lograr una sociedad con mayores niveles de Verdad y Justicia. Así también, la diferencia de memorias u opinión fue presentada como una de las características más importantes de la vida en sociedad, lo mismo que la participación política como forma de establecer acuerdos básicos de convivencia democrática. Al respecto, hubo estudiantes que mencionaron problemas actuales como la inseguridad, la pobreza, la corrupción, entre otros que requieren soluciones para vivir mejor en un contexto democrático. Por último, se invitó a todas y todos a elaborar una síntesis conceptual del Terrorismo de Estado a partir de alguna de las imágenes propuestas, colocando título y epígrafe, e involucrando en este último algún aspecto del concepto de Terrorismo de Estado que considerasen más relevante para relacionarlo con la imagen seleccionada.

Conclusión

Involucrar las experiencias de las y los Jóvenes, Adultos y Adultos Mayores para trabajar los 40 años de democracia resultó fructífero. Permitió reflexio-

nar sobre la democracia y sus deudas actuales de manera crítica, visualizó la necesidad de generar debates, tomar posiciones y fundamentarlas con argumentos, así como de ampliar los márgenes de participación política popular si queremos vivir en una sociedad más justa y democrática. Como continuidad del proceso, sería bueno integrar propuestas concretas de participación escolar en el trayecto del FINES, las cuales permitan, desde un trabajo interdisciplinario, recapitular y poner en práctica las reflexiones desarrolladas.

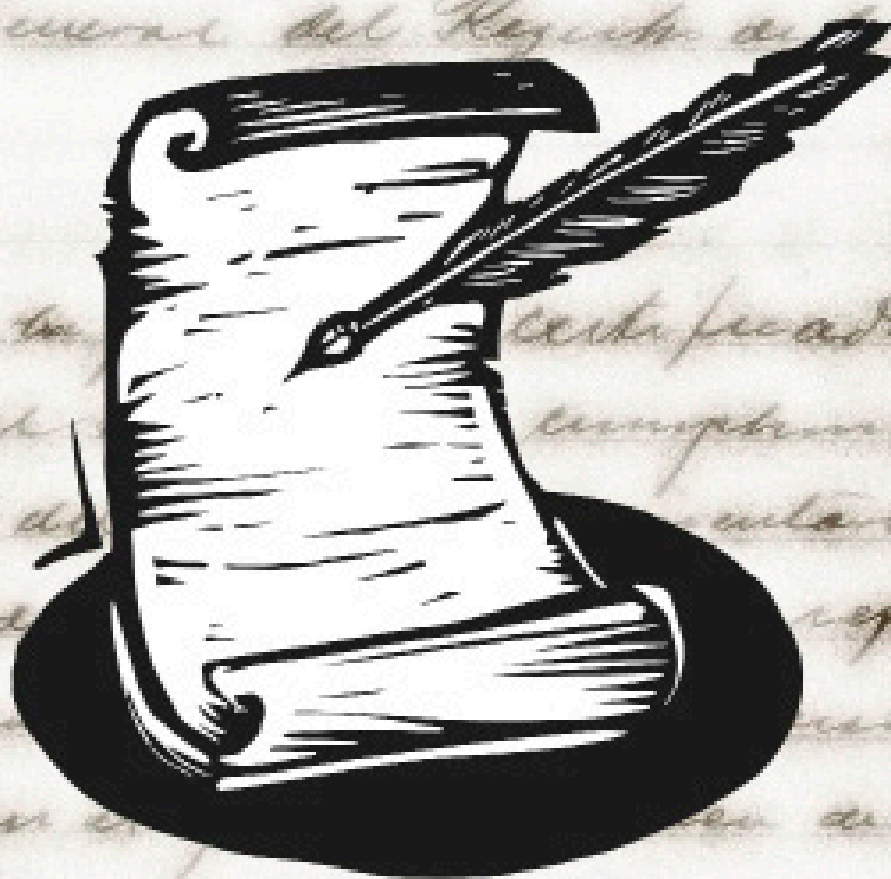
NOTAS

1. En el texto, se presentan las características principales del Terrorismo de Estado en Argentina (1976-1983), caracterizado por la utilización de la violencia para eliminar adversarios políticos y amedrentar a la población, pero principalmente por la construcción de un "sujeto aterrador", el disciplinamiento social, político, a partir de la implementación sistemática del terror.

BIBLIOGRAFÍA

- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos. Segundo semestre de 2022. Informes técnicos. Vol. 7, n° 63, 2023.
- JELIN, Elizabeth (2022). Los trabajos de la memoria. Fondo de Cultura Económica Argentina.
- RINESI, Eduardo (2013). "De la democracia a la democratización." Debates y Combates 5.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que los oficiales expediran los certificados que se soliciten por el interesado y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acordada de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de Propiedad



1. Que los certificados que se solicitan al Registro de la Propiedad del art 16 de la Ley de 10 de mayo de 1906, se expediran exactamente en la forma que se indica en el modelo de certificacion.

2. Hago conocer al personal de la Seccion de Certificados, publicarse y copiar en un libro de repeticiones.

Actualización doctrinaria

F. M. H. H. H.

Interrogantes y posibles soluciones en la adecuación a conjuntos inmobiliarios.

Por Sebastián Nicolás Giacosa
Subcoordinador Unidad Jurídica, RPBA

I. Aspectos preliminares

En la presente exposición se intentará esbozar la problemática derivada de la eventual implementación de la norma establecida en el artículo 2075 CCCN in fine que refiere a que “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Desde la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, que incorporó este deber legal, se ha abierto un escenario de confusión e incertidumbre sobre los alcances que tiene dicha previsión normativa, ya que implicaría aggiornar los instrumentos planimétricos y jurídicos sobre los cuales se han sustentado los emprendimientos inmobiliarios creados al efecto.

La ponencia se encarará desde tres puntos de vista. Al comienzo se referenciarán los antecedentes normativos de la figura en análisis. Seguidamente, se analizarán las contingencias derivadas del ámbito de aplicación, prestando especial atención a los distintos supuestos que pueden surgir en la faz registral, para culminar con alguna sugerencia para resolver la cuestión en crisis.

Para dicha labor, en el primer segmento, se expondrá sucintamente lo relativo a que la reconfiguración y adaptación a las regulaciones de este nuevo derecho real, no escapa a las consideraciones que se puedan realizar acerca de la inconstitucionalidad de la norma en cuestión, por la aplicación legal de manera retroactiva y por la eventual afectación de derechos patrimoniales sustentados en base a la variada normativa que se encontraba vigente en forma previa a la norma de fondo.

Seguidamente, se tratarán algunos temas centrales que ilustren sobre la problemática registral, teniendo en cuenta las distintas estructuras jurídicas utilizadas en los emprendimientos ya registrados, sobre todo los aspectos calificables y de inscripción.

Finalmente, en base a las consideraciones vertidas, se pondrán a disposición diferentes posturas a asumir, en-

camadas a resolver la situación en análisis, atendiendo a cumplir con objetivos de previsibilidad normativa y seguridad jurídica.

2. Adecuación a conjuntos inmobiliarios

El derecho real de conjuntos inmobiliarios, instaurado a partir de la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación en el año 2015, establece un nuevo estatuto aplicable a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, y a cualquier otro emprendimiento urbanístico, independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial, empresarial o de cualquier otro uso mixto.

Por su parte, en cuanto a su regulación, se prevé que los conjuntos inmobiliarios conforman un derecho real de propiedad horizontal especial, debiendo someterse a la normativa establecida en el Título V del Libro IV, con las modificaciones particulares impuestas en el Título VI del mismo Libro.

Entre algunas de las particularidades salientes de este derecho real, se pueden mencionar las relativas a que el terreno sobre el que se asienta el emprendimiento no resulta necesariamente común (art. 2076 CCCN) y que las unidades funcionales comprendidas en el régimen pueden hallarse construidas o en proceso de construcción (art. 2077 CCCN).

Por otro lado, en el marco de lo previsto por el artículo 2075 CCCN, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) dicta la Resolución Normativa N° 24/2018, por medio de la cual establece los recaudos necesarios para la tramitación y aprobación de dos planos: Plano de Mensura de Tierra y Plano de Propiedad Horizontal Especial. Por el primero se delimita el objeto que se someterá a propiedad horizontal especial con la respectiva previsión de cesión de calles, reservas fiscales, restricciones, etc., mientras que por el segundo se individualizan las unidades funcionales y complementarias, partes y superficies comunes y demás cuestiones particulares encaminadas a la instrumentación de dicho derecho real.

Ahora bien, es sabido que la existencia y regulación de este tipo de emprendimientos no resulta para nada novedoso en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, ya que los preexistentes se han organizado y estructurado, predominantemente, bajo dos esquemas jurídicos: a) Decreto Ley N° 8912/77 y Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 y b) Ley N° 13512 y Decretos N° 2489/63 y N° 947/04.

A modo de síntesis, la primer estructura jurídica citada se implementa a través de un plano de subdivisión que divide la fracción de terreno en parcelas de dominio independientes, las cuales se vinculan funcionalmente con las partes comunes, recreativas, de esparcimiento, de circulación, etc., por medio de servidumbres reales que permanecen en titularidad de una entidad jurídica compuesta por la totalidad de los propietarios incorporados a través de acciones societarias.

En cambio, el segundo esquema se construye en base a un reglamento de propiedad horizontal basado en un plano aprobado al efecto, mediante el cual se determinan las unidades funcionales y complementarias, se enumeran las cosas y partes comunes, se estipulan los porcentuales proporcionales para el pago de las expensas comunes, se establecen los estados constructivos y los destinos de las unidades, se determinan mayorías para la toma de decisiones y se designa al administrador del Consorcio, entre otras cuestiones señaladas por el artículo 2056 CCCN.

Estas dos estructuras jurídicas completamente distintas, en principio, deberían ser objeto de adecuación al régimen del derecho real de conjuntos inmobiliarios en el marco de lo dispuesto por el artículo 2075 in fine CCCN. Y ahí comienzan a aparecer los grandes interrogantes que actualmente está tratando la doctrina especializada en la materia y que se encuentra en el orden del día de jornadas, congresos y reuniones científicas.

Entre los interrogantes más salientes y discutidos, en primer lugar, se analiza la interpretación que se le debe dar a la norma en cuestión, en el sentido de definir los alcances del significado del término “adecuar” utilizado en su redacción y que a nivel doctrinario sigue dando mucho que hablar. Esto es, el deber legal previsto ¿se cumple acabadamente con un mero acomodamiento regulatorio o resulta necesario volver a instrumentar nuevamente los negocios jurídicos imprescindibles para configurar este nuevo derecho real?

Por otro lado, al no preverse plazo, metodología ni sanción legal, ¿la adecuación estipulada en el artículo 2075 CCCN resulta voluntaria u obligatoria?. Es decir, los titulares de dominio de las parcelas o unidades funcionales comprendidas en los dos regímenes antedichos, ¿pueden o deben celebrar los actos jurídicos y las aprobaciones de los planos necesarios para cumplir con la norma referenciada?.

En el marco de lo antedicho, no se puede evitar tener en cuenta que en el caso de no existir consenso para la adecuación entre los titulares de dominio, la autoridad judicial a la cual se debería recurrir para dilucidar la situación, no podría establecer un plazo para adecuar ni aplicar una sanción, ya que estaría fuera de su competencia, convirtiéndose en legislador. Como tampoco podría constituir un derecho real o imponer su constitución, teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 1896 CCCN.

Ahora bien, si se toma la postura que la instrumentación de la adecuación a conjuntos inmobiliarios resulta obligatoria, cabe preguntarse y analizar si dicho deber podría afectar derechos patrimoniales consolidados con anterioridad. Ello, en la inteligencia que dichos derechos se perfeccionaron bajo títulos admitidos por la normativa vigente al tiempo de su nacimiento, colisionando de esta manera con derechos subjetivos incorporados definitivamente al patrimonio de las personas (arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional).

En este mismo marco, resulta ineludible señalar las previsiones del artículo 7° CCCN, en cuanto a que “...Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales...”.

Es por ello que cualquiera que sea la estructura legal adoptada por los emprendimientos preexistentes, se puede considerar la existencia de situaciones jurídicas definitivamente consumadas, estando por ello protegidas y garantizadas a nivel constitucional. En ese sentido, cabe preguntarse si los títulos que sustentan la propiedad de los inmuebles pertenecientes a los emprendimientos que se instrumentaron con anterioridad, resultan observables en el tráfico jurídico por no cumplir

Desde la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, que incorporó este deber legal, se ha abierto un escenario de confusión e incertidumbre sobre los alcances que tiene dicha previsión normativa.

con la exigencia legal y, sobre todo, si los Registros de la Propiedad deben exigir la adecuación como materia de calificación.

En cuanto a los alcances previstos legalmente, en doctrina se pueden distinguir dos posturas bien diferenciadas. Por un lado, aquellos que sostienen que la adecuación analizada debería ser de orden “estructural”, mientras que el resto opina que alcanza con la meramente “funcional”.

Los seguidores de la “adecuación estructural” afirman que el emprendimiento preexistente se debería configurar jurídicamente dentro del marco de la propiedad horizontal especial, mediante la autorización de un nuevo instrumento otorgado por la unanimidad de los titulares de dominio, en base a un nuevo plano que cumpla con las exigencias requeridas por la autoridad de aplicación referenciada, debiendo cumplirse, a su vez, con los asentimientos, certificaciones de ley, conformidades de acreedores embargantes e hipotecarios, etc.

Quienes adhieren a la postura de la “adecuación funcional” entienden que se cumpliría con la obligación de ley con un mero ajuste operativo relacionado con la instrumentación de la reglamentación derivada del derecho real de propiedad horizontal especial y no con la estructura jurídica elegida anteriormente. Es decir, que

alcanzaría con un instrumento mediante el cual se ponga en funcionamiento orgánico un consorcio de propietarios (Asamblea), se establezcan los gastos comunes, se prevea que la ejecución de expensas tramite por vía ejecutiva, se adopte un régimen disciplinario, etc. Dicha línea de pensamiento, incluso, entiende innecesaria la aprobación de un plano de propiedad horizontal especial que estructure el andamiaje sobre el cual se va a asentar jurídicamente el emprendimiento. Esta postura resulta criticada en el sentido de que no toma en consideración la mutación del objeto del derecho real, con la flagrante violación al principio registral de especialidad o determinación.

Estas dos posturas antagónicas y bien diferenciadas hacen que se deba analizar profundamente los distintos supuestos de aplicación.

En esa inteligencia, es dable considerar que si el emprendimiento preexistente se encuentra configurado mediante la celebración exclusiva de derechos personales, la cuestión se reduciría a la autorización de una escritura pública mediante la cual los titulares registrales afecten el inmueble al derecho real de conjuntos inmobiliarios en base a dos planos (de mensura y de propiedad horizontal especial) aprobados conforme a la RN N° 24/2018 de ARBA. Ello, previa expedición de los certificados de ley (art. 23, Ley N° 17801) y cumplimiento de los recaudos registrales de rigor.

Ahora bien, si la fracción de terreno en cuestión se encontrara afectada a propiedad horizontal, sin perjuicio que podría estar eximida del deber de adecuación por no estar comprendido dentro de los supuestos contemplados por el artículo 2075 CCCN, es dable considerar los siguientes interrogantes para definir los extremos a cumplir.

En dicho marco, previo a la instrumentación de la afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, debería resultar necesario contar con la voluntad de los consorcistas comprendidos en el régimen de propiedad horizontal existente, mediante la celebración de una asamblea extraordinaria destinada a tal efecto. Aquí resulta ineludible analizar la mayoría que se debería lograr, es decir, si resulta necesario contar con la unanimidad de los votos o basta con obtener los 2/3 de la totalidad. Para ello, cabe tener en cuenta que estamos frente a otro derecho real que, aunque pueden aplicársele algunas normas del régimen de propiedad horizontal, presenta características distintas que lo hacen original y único (arts. 1887 inc. d, 2073 y ss. CCCN).

Cumplida esa etapa, cabría la solicitud respecto de la suspensión del plano de propiedad horizontal existente, para lograr, en definitiva, la adecuación planimétrica cumpliendo las previsiones de la normativa vigente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Una vez aprobado el/los plano/s por dicha autoridad de aplicación y, previa comunicación al organismo registral, se estaría en condiciones de autorizar la escritura pública de afectación a conjuntos inmobiliarios.

En este punto, se renuevan los interrogantes a dilucidar, cuales son las cuestiones referidas a la comparecencia al acto (unanimidad/mayoría de 2/3), requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones de los otorgantes, asentimientos conyugales, conformidades de acreedores hipotecarios y autorizaciones judiciales respecto a

las medidas cautelares que se encontraran registradas, entre otros.

Sin duda alguna, el escenario más complejo de analizar y definir resulta ser el de la adecuación al derecho real de conjuntos inmobiliarios respecto a un emprendimiento que se encontraba ya instrumentado conforme a las previsiones del Decreto Ley N° 8912/77 y Decretos N° 9404/86 y N° 27/98.

Si se adoptara una postura rigurosa, se debería contar con las aprobaciones de los planos de rigor (RN N° 24/2018 de ARBA) y sus respectivas comunicaciones al organismo registral. Individualizadas las unidades funcionales, complementarias y partes comunes por los documentos cartográficos referidos, en el marco de lo dispuesto por el artículo 2075 CCCN, se debería instrumentar la escritura pública (art. 1017 CCCN) en la cual comparezcan la totalidad de los titulares dominiales de las parcelas privativas y la entidad jurídica propietaria de los espacios circulatorios, de esparcimiento y comunes a fin de otorgar la afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, previa expedición de las certificaciones de ley (art. 23, Ley N° 17801).

En dicho documento notarial, a su vez, debería evaluarse la situación jurídica de cada parcela, a efectos de cumplimentarse lo referido a asentimientos, conformidades de acreedores hipotecarios y autorizaciones judiciales correspondientes (respecto a las medidas cautelares anotadas o posibles resoluciones pendientes de registración -subasta, usucapión, etc.- con relación a los bienes antecedentes).

En el mismo sentido, debería considerarse y rogarse, en su caso, las extinciones de las servidumbres reales que consten registradas respecto a los fundos dominantes y sirvientes (parcelas de aprovechamiento común y circulatorias) que desaparecerían de la faz registral (por pasar a ser comunes) luego de la adecuación en cuestión o, eventualmente, su conversión a unidades funcionales y su simultánea transferencia al Consorcio de Propietarios correspondiente.

Las antedichas consideraciones y eventuales respuestas a cada uno de supuestos referenciados se encuentran hace un tiempo en plena etapa de discusión a nivel doctrinario, siendo objeto de análisis y controversia en los distintos ámbitos académicos y profesionales competentes en la materia (Colegio de Escribanos, Consejo Profesional de Agrimensores, entre otros), como asimismo en los organismos estatales intervinientes en la cuestión.

Como conclusión a la presente problemática, en atención a la existencia de posturas totalmente encontradas relacionadas a los alcances de la interpretación que se le debe imprimir a la figura en cuestión, teniendo incluso que evaluarse derechos y garantías de orden constitucional, y en el entendimiento que debería adoptarse un criterio uniforme y coherente con los profesionales intervinientes y los organismos provinciales competentes, resultaría conveniente lograr el dictado de una norma (ley o decreto provincial) que establezca la metodología de la adecuación, regulando específicamente los pormenores a cumplir en cada caso.

De esa manera, se evitarían eventuales pronunciamientos judiciales anulatorios y se podría cumplir con la previsibilidad normativa, obteniendo de esta forma la seguridad jurídica que debe reinar en la materia.

Cesión recíproca entre condóminos del derecho real de usufructo sobre parte indivisa.

Por Nicolás Soligo Schuler

Escribano. Abogado. Doctor en Derecho Notarial y Registral. Profesor Titular de la Universidad Notarial Argentina y de la Universidad Católica de La Plata.

Con motivo del dictado de la Instrucción de Trabajo número 3 del año 2023 por parte de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que determina el rechazo de los documentos que contengan la cesión recíproca entre condóminos del derecho real de usufructo sobre parte indivisa, en los términos del artículo 9º, inciso “a”, del decreto-ley 17.801/68, se abre la reflexión al análisis de este supuesto y el camino a seguir en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires y las restantes jurisdicciones del país.

Se trata del supuesto en que los condóminos constituyan recíprocamente derecho real de usufructo entre sí, cada uno por su parte indivisa y a favor del restante cotitular. El criterio resulta también aplicable al uso y a la habitación por remisión normativa del derecho de fondo (2155 y 2159).

Suele ser un planteo frecuente en sede notarial por parte de condóminos que se encuentren en unión convivencial y que persigan la protección recíproca frente al fallecimiento de uno de ellos, con el mantenimiento del superviviente en el uso y goce de la totalidad del inmueble.

Durante la vida de ambos, cada condómino ostenta el uso y goce global sobre la cosa (art. 1986, CCCN). Frente a la muerte de uno de los copropietarios, la nuda propiedad de la mitad indivisa del causante se transmitirá a sus herederos, quienes en principio deberán respetar el usufructo existente, salvo que se vulnere la legítima hereditaria [1]. Se trataría de una previsión contractual celebrada al amparo del principio de la autonomía de la voluntad, que dotaría al conviviente de un derecho más extenso que la atribución de la vivienda familiar supletoria-

mente prevista en el artículo 527 del Código Civil y Comercial [2].

En materia de servidumbres, el principio romanista *nemine res sua servit* (“nadie puede tener una servidumbre sobre cosa propia”) fue plasmado tanto en el Código derogado (art. 2970) como en el vigente (art. 2163). Esta línea directriz determina que no se pueda concebir una servidumbre sobre un inmueble propio, ya que el derecho real de dominio perfecto implica la potencialidad de realizar todos los actos comprendidos en una servidumbre (art. 1941, CCCN). El carácter absoluto del dominio implica que el titular posea la mayor cantidad de facultades sobre la cosa, entre las que se incluyen todas las que cualquier derecho real de disfrute pudiera otorgarle. Por dicha razón, este principio no sólo se aplica a las servidumbres, sino también a las demás prerrogativas reales sobre cosa ajena.

Cuando el derecho real de condominio se examina desde la perspectiva global de la totalidad de los copropietarios, el haz de facultades resulta semejante a las del dominio. Así, los condóminos por unanimidad pueden cambiar el destino de la cosa y disponer jurídica o materialmente de su totalidad o de una parte material (arts. 1985 y 1990, CCCN). Bajo el régimen de propiedad horizontal, los propietarios también pueden por acuerdo conjunto establecer el derecho a sobreedificar (arts. 2052 y 2053, CCCN) [3]. Bajo esta óptica, el usufructo recíproco violaría la prohibición de constituir una desmembración de dominio propio a favor de sí mismo [4].

La jurisprudencia ha receptado este criterio y ha determinado la nulidad de la constitución recíproca de usufructo entre condóminos, por la misma

razón que el titular de dominio pleno no puede ostentar una servidumbre o cualquier otro iure in re aliena sobre su propia cosa. De esta manera, se ha decidido que "...no se concibe la cesión recíproca del usufructo de un condómino al otro, puesto que el objeto de la misma sería el derecho que ya se posee, si bien limitado por igual derecho del otro comunero, y la contraprestación estaría dada por la cesión de las mismas facultades del otro condómino, que también actualmente se poseen, y están limitadas del mismo modo. Es decir, no podría existir reserva recíproca con vigencia simultánea, porque, por no recaer dichas facultades sobre una parte material de la cosa sino sobre la totalidad de la misma, se estaría cediendo lo que el otro ya posee y recibiendo del otro lo que ya se tiene" [5].

En el caso jurisprudencial citado se ventiló una demanda de nulidad incoada por la heredera del condómino fallecido que había constituido usufructo recíproco con su conviviente.

En un precedente judicial más reciente, resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala II, en autos "E., H. c/A., P. s/ división de condominio", con fecha primero de octubre de 2015, expediente 50.414, también citado por la Instrucción de Trabajo en el tercer párrafo de los considerandos, se determinó la cancelación del usufructo en el marco de una subasta ordenada en el juicio de división de condominio, con similares fundamentos [6].

Ambos fallos destacan que el acuerdo de voluntades incurre en fraude a la ley, por violar normas de orden público relativas a las cláusulas de inalienabilidad (actuales arts. 1999 y 2000, CCCN) o a la creación de derechos reales prohibidos (equiparación de la convivencia al matrimonio, con efectos virtualmente similares al art. 3573 bis del Código Civil derogado, que en determinadas condiciones confería al cónyuge supérstite el derecho real de habitación vitalicio) [7].

El fallo bonaerense sugiere como solución alternativa que "En tal sentido, podría concebirse un pacto de tal naturaleza, como acto destinado a producir efectos una vez ocurrido el fallecimiento de los integrantes de la pareja, en cuyo caso el sentido de la cláusula fincaría en procurar obtener la solución contenida en el art. 3573 bis del C.Civil. Pero como acto de última voluntad, debió hacerse por testamento, no siendo la forma elegida -vía una cláusula en la escritura de adquisición del inmueble por condominio- apta para tal finalidad" [8].

En este sentido, el legado de usufructo sobre una parte indivisa podría pactarse válidamente en sendos testamentos otorgados recíprocamente por los condóminos en unión convivencial, logrando así vía mortis causae lo que se encuentra implícitamente prohibido por acto entre vivos. La vigencia de tales mandas testamentarias quedará supe-

de los herederos forzosos o legitimarios, quienes podrán reducir dichos legados de usufructo sobre parte indivisa en la medida en que excedan la porción disponible de cada causante, sin perjuicio de la opción que les confiere el artículo 2460 del Código Civil y Comercial, que permite a los legitimarios optar por cumplir el legado de usufructo o entregar al beneficiario la porción disponible [9].

En lo que respecta a la naturaleza de la nulidad de la constitución recíproca entre condóminos, entendemos que ésta tiene carácter absoluto por contravenir el orden público (art. 386, CCCN) y las normas imperativas que regulan los derechos reales (arts. 1884 y 12). Por tanto, dicha invalidez no podría sanearse por la confirmación del acto ni por la prescripción (art. 387), sin perjuicio de que pueda calificarse como nulidad parcial, por no afectar otras disposiciones válidas (art. 389).

Nos preguntamos qué ocurriría si la constitución recíproca entre condóminos se realizara en forma escalonada. Por ejemplo, si en un primer momento se constituyera usufructo sobre una de las mitades indivisas a favor del otro condómino y, un tiempo después, se realizara lo propio sobre la restan-

La Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires rechaza documentos que contengan la cesión recíproca entre condóminos del derecho real de usufructo, basándose en la Instrucción de Trabajo número 3 del 2023. Esta decisión abre un debate sobre cómo proceder en otras jurisdicciones del país.

te mitad. En este caso, la primera constitución no transgrediría el ordenamiento vigente, dado que el usufructuario reuniría la exclusividad de la relación de poder sobre la cosa. Sin embargo, entendemos que la segunda constitución lo tornaría nulo a causa de la reciprocidad y el fraude a la ley (arts. 12 y 385, CCCN).

El fallo citado en primer lugar deja a salvo la constitución recíproca de usufructo entre condóminos cuando su objeto recae sobre partes materiales o físicamente determinadas de la cosa. Entendemos que se trata de un acuerdo válido que permite limitar las facultades materiales de cada uno, evitan-

do la superposición de facultades emergentes del usufructo y del condominio. Este contrato alternativamente se podría encuadrar como una partición provisional del uso y goce (arts. 1987, 1996 y 2370, CCCN).

Frente a una escritura de constitución recíproca de usufructo inscrita con anterioridad al criterio vertido en la Instrucción de Trabajo 3/2023, cabe realizar las siguientes consideraciones:

a) Si ambos usufructuarios se encontraran fallecidos, las desmembraciones de dominio podrían cancelarse con el certificado de defunción, sea a través de la presentación al registro con una nota rogatoria o a través de una escritura pública (art. 36, segundo párrafo, ley 17.801). La nulidad no declarada no afectaría la cancelación, pues el usufructo se extingue inexorablemente por el fallecimiento de todos los titulares [10];

b) Si ambos usufructuarios estuviesen vivos, entendemos que la renuncia simultánea o el distracto del derecho real de disfrute recíproco sanearía la cuestión [11];

c) Si sólo uno de los usufructuarios se encontrara vivo, la renuncia a su derecho también sanearía la escritura, que podría instrumentarse junto con la cancelación del usufructo extinguido por el previo fallecimiento del otro titular.

En conclusión, la Instrucción de Trabajo bajo examen ha plasmado un criterio jurisprudencial basado en la teoría general de los derechos reales, que impide el ingreso al Registro de documentos inválidos, por padecer una nulidad absoluta y manifiesta en los términos del artículo 9°, inciso “a”, del decreto-ley 17.801/68.

Posiblemente este sea el camino a seguir por las restantes jurisdicciones, requiriendo que la normativa lo recepte de manera expresa.

NOTAS

1. En este caso, el derecho de acrecer sería improcedente (art. 2132, CCCN), pues la muerte de uno provocaría la extinción de su usufructo y el cotitular sobreviviente ya ostentaría el uso y goce sobre su parte indivisa (cuyo usufructo se extinguió) a título de condómino pleno (art. 1986).

2. Que no puede exceder de dos años, mientras que el derecho real de usufructo, uso o habitación son vitalicios, salvo que se haya establecido un plazo inferior (arts. 2136 y 2152, inciso a, CCCN).

3. Sobre las partes comunes de propiedad horizontal existe un condominio de indivisión forzosa entre los propietarios, cuya parte indivisa está de-

terminada por el porcentual de dominio previsto en el Reglamento.

4. En forma similar, el artículo 1943 del Código Civil y Comercial establece que quien adquiere la cosa por un título no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que le falta al título.

5. CNCiv, Sala E, 29/9/1980 – “Piñeyro, Elsa c. Casal, Saul L. s/ sucesión”, E.D. 91-235. El citado fallo se encuentra transcrito textualmente en los dos primeros párrafos de la Instrucción de Trabajo. Entendemos que el empleo de la voz “cesión” resulta errónea, y hubiese sido preferible referirse a “constitución”, ya que no se trata de la transmisión de un usufructo existente entre los condóminos, sino de uno creado a través del mismo documento inscribible.

6. Erreius, IUSJU003711E.

7. Actual artículo 2383, CCCN

8. El primer fallo citado también sugiere tal posibilidad, aunque la descarta inmediatamente por violatoria de la prohibición del testamento recíproco (art. 3618, Código Civil derogado). No compartimos este criterio, dado que la citada norma se refiere propiamente a la forma de los testamentos y no a su contenido en sí.

9. Irónicamente, una solución alternativa consistiría en la celebración del matrimonio, con la eventual adopción del régimen patrimonial de separación de bienes (art. 446, inciso “d”, CCCN). Sin embargo, esta posibilidad escapa de la esfera meramente patrimonial, resultando frecuentemente inviable.

10. Se trata de un caso similar a la cancelación del usufructo reservado a favor del cónyuge no titular fallecido, que según los criterios registrales actuales no se trata de un acto válido bajo el régimen patrimonial matrimonial de ganancialidad (art. 1002, inc. d, CCCN).

11. Con la previa solicitud de certificados registrales por los bienes y por las personas cuando se trate de usufructos (DTR. 11/2016 de CABA y DTR 13/2010, Prov. Bs.As.). Cabe destacar que para un sector de nuestra doctrina, la nulidad sólo puede ser declarada en sede judicial (arg. arts. 387, 390, y concordantes, CCCN). En este sentido, alternativamente podría entablarse una demanda y contestación conjunta por ambos usufructuarios, prevista en los ordenamientos adjetivos (por ejemplo, art. 335, CPCCBA) y la cuestión se resolvería de puro derecho, por fundarse en el documento auténtico presentado.

Error en el objeto: Procedimiento para rogar la inscripción de una Escritura Aclaratoria por error en el objeto en supuestos especiales.

Por Alumnos de la Quinta cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia de primer año Principios Registrales (ALVAREZ, M. Emilia; ARRIAGADA FERNANDEZ, Manuel E.; ARRIPPE Federico N.; BERNASCONI, Ariel A.; CASTRO, Emanuel A.; CID, M. Cristina; DASCON DESPOUX, Damián; HUERGO, Sofia; LINO, Andrea B.; MENESES PUEBLAS, Norma B.; PUTENSONE, Valeria E.; REIJA, M. Angélica.; RIQUELME, Graciela; SCAZZOLA DE LA CUADRA, M. Silvina; VARGAS, C. Silvina; VERA, Lucía; docente MUÑOZ, Lorena)

Introducción

El presente trabajo surgió como inquietud entre las y los estudiantes de la quinta cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia Principios Registrales, cuando a raíz de consultas de compañeros de la Escribanía General de Gobierno, empezamos a indagar sobre cómo resolver determinados supuestos especiales que adolecían de error en el objeto.

Puntualmente la inquietud surgió ante un supuesto que ha tenido lugar en el marco de escrituraciones de la Escribanía General de Gobierno cuando se realizaba una escritura de compraventa e hipoteca simultánea, y las mismas padecían de error en el objeto. La consulta radicaba en cómo proceder para aclarar el error en el objeto en ambos actos (compraventa y constitución de derecho real de hipoteca simultáneo), y su rogación ante el Registro, para una correcta publicidad posterior.

Este supuesto luego derivó en el análisis de otro caso que se había dado en diferentes áreas del Registro, en los cuales se afectaba a propiedad horizontal y se adjudicaban unidades funcionales de manera simultánea o en los casos de loteos, y en ambos casos se genera la apertura de los folios reales para la unidad funcional o lote a partir de una escri-

ta que contiene error en el objeto.

En estos supuestos advertimos que no contábamos con normativa específica que determinara un procedimiento de actuación. Observamos a su vez, que los modos de abordar estos asuntos en las diferentes áreas no siempre se efectuaban de la misma manera, lo cual motivó un debate en el aula, y ensayar las posibles soluciones frente a estos casos, sabiendo que quizá todas eran opciones válidas, pero que resultaría conveniente pensar en conjunto cuál era la que considerábamos más acorde, a fin de unificar un criterio y volcar nuestras conclusiones por escrito para sociabilizarlo luego con nuestros compañeros y compañeras del organismo, como una herramienta o insumo para nuestra tarea diaria, y también difundirlo hacia los usuarios del servicio registral.

Pasamos ahora a contar los dos supuestos que trabajamos y el modo en que entendimos podíamos abordarlo, habiendo efectuado previamente un debate y logrado un consenso al respecto entre las y los estudiantes de la quinta cohorte de la Tecnicatura.

a) Supuesto de actos simultáneos

En los supuestos en los que se hubiere inscripto un documento con error en el objeto, en el cual el documento registrado consignaba

actos simultáneos, al momento de efectuar e inscribir la escritura aclaratoria, siempre que en el caso procediera a solucionarse por escritura aclaratoria conforme Disposición Técnico Registral N°7 del año 1982, deberá tenerse en consideración lo siguiente:

Testimonio

Del Testimonio, en cuyo epígrafe se consignará "Escritura aclaratoria por error en el objeto", deberá surgir:

- la comparecencia de todas las partes intervinientes en el acto que generó el error en objeto, incluso los que fueron parte del acto simultáneo (ej. acreedor hipotecario, usufructuario, etc.);

- el relato del error del objeto con sus antecedentes en la parte expositiva o de manifestación de las partes de la escritura;

- la mención del correcto bien a corregir en la subsanación del error en el objeto propiamente dicha, la que también deberá estar consignada en el apartado de manifestaciones o estipulaciones de las partes;

- y en relación a los gravámenes y/o afectaciones, o limitaciones al dominio que también se hubieran inscripto erróneamente sobre un bien indebido, rogar que se dejen sin efecto en el inmueble en el que se inscribieron por error dichos gravámenes y/o afectaciones o limitaciones simultáneos, y solicitar expresamente que se trasladen al inmueble correcto. En el caso del derecho real de hipoteca con mención de todos sus datos: acreedor, monto, fecha de escritura, funcionario interviniente, número de presentación, etc. y lo mismo de cualquier otra afectación o limitación, deben consignarse todos los datos que individualicen al acto a los fines a de cumplir con el recaudo de la autosuficiencia del título, conforme art. 3 de la Ley 17.801.

En estos casos se deben expedir tantos testimonios de las escrituras aclaratorias por error en el objeto, como partes con derechos inscriptos en los actos simultáneos que estuvieren involucradas en la escritura originaria que tuvo el error. Por ejemplo un testimonio para el adquirente por compraventa y otro para el acreedor hipotecario.

Se puede acompañar a modo de colaboración el testimonio de la escritura antecedente que contuvo el error en el objeto, o una copia del mismo. Cabe aclarar que en dicho testimonio, no se efectuará modificación alguna ni se consignará sello de inscripción.

En el testimonio de la escritura aclaratoria por error en el objeto, se procederá a dejar nota de inscripción en la matrícula correcta, y se agregan a mano alzada los actos simultáneos que fueron.

Minutas

Se deben confeccionar 2 (dos) juegos de minutas:

- Un juego por el inmueble en el que se inscribió incorrectamente, donde se consignará sólo la escritura aclaratoria

- Un juego por el inmueble donde corresponde inscribirse correctamente el acto en cuestión, en el que se consignará la escritura aclaratoria y se hará mención al negocio causal de la escritura originaria que tuvo el error

En ambas minutas deberá codificarse de este modo:

724-32 Error en el Objeto

749-00 Otros Actos (se sugiere a modo de colaboración con el inscriptor para advertir que hay gravámenes u otra inscripción simultánea que trasladar a la inscripción de dominio correspondiente)

En el rubro observaciones de ambos juegos de minutas deberá solicitar que se aclare en rubro b), el error en el objeto: a) en la que se inscribió incorrectamente para dejarlo sin efecto, aclarando que se deja libre de dichos actos.; y b) en la minuta del que debe inscribirse correctamente para que sea trasladado todo lo que surge de testimonio originario (acreedor hipotecario, monto, fecha en que se tomó razón, régimen de vivienda, etc.).

Advertido el caso de que sólo se haya rogado (por desconocimiento o error en el modo de efectuar la rogación) el cambio de la titularidad (724-32) en el rubro A), y no de los gravámenes, limitaciones y afectación (rubro B) se deberá reingresar el Testimonio con la rogación del traslado del gravamen (Hipoteca ej.) o afectación (protección de la Vivienda ej.) con el código de error en el objeto, solicitando su traslado a la inscripción de dominio correcta.

Calificación y asientos resultantes

En cuanto al modo de confeccionar los asientos resultantes de la inscripción de la escritura aclaratoria por error en el objeto, luego de haber indagado diversas maneras de trabajar consideramos que una opción válida sería la siguiente:

En el inmueble donde se inscribió por error la escritura, se formulará un asiento que consig-

Modelo de asiento en rubro a y b del Folio real que tuvo el error en el objeto

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, restricciones e interdicciones
1) ZANCAN MARIA , arg., soltera.... Comp.Vta. Esc.446 del 29/4/88. Escrib. Adan N. Reg.15 Pdo.(70) Folio 2586175. Prest. 77031 del 14/8/1088.	1/1	2) HIPOTECA \$ 200.000 Esc.53 del 12/10/2011. Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 Pdo.(201) Prest. 1485433/3 del 18/11/2011.
2) MUSIC VALERIA, arg. Soltera.... Comp.Vta. Esc. 53 del 12/10/2011. Escrib. Lorenzis Jose. Reg. 1272 Pdo.(201). Prest. 1485233/3 del 18/11/2011.	1/1	
1) SE DEJA SIN EFECTO ASIENTO A-2.- Por no corresponder al presente bien. ERROR EN EL OBJETO.Esc.228 del 26/12/2022. Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387. (201). Prest. 30730/7 del 9/2/2023		3) SE DEJA SIN EFECTO LA HIPOTECA EN ASIENTO B-1.- Por no corresponder al pre- sente bien. ERROR EN EL OBJETO.Esc.228 del 26/12/2022. Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387. (201). Prest. 30730/7 del 9/2/2023

ne que el asiento antecedente queda sin efecto por error en el objeto, volcando los datos de la escritura aclaratoria. Pero no consideramos conveniente volver a consignar a continuación, un nuevo asiento que vuelva a consignar el dominio al titular dominial que corresponde, sino que es suficiente consignar el asiento de la escritura aclaratoria de error en el objeto, dejando sin efecto el vuelco erróneo, y de ello se infiere que subsiste como titular del inmueble el del asiento anterior al que se anula con la escritura aclaratoria.

Mientras que en el asiento generado con motivo de la correcta inscripción del inmueble se deberá volcar la escritura de error en el objeto y mencionar los datos de la escritura de adquisición o transmisión del dominio originaria. Más allá de lo que indica el vademecum como cierre registral (error en el objeto) debería agregarse para una buena calificación futura,

en el cierre de vuelco datos de la Escritura de adquisición para que dicho asiento sea auto-suficiente.

b) Supuestos en los cuales la escritura que contenía el error en el objeto había dado lugar a la apertura de un folio real

Este supuesto acontece en los casos de afectación a propiedad horizontal y adjudicación de unidades funcionales o en los casos de loteos, que generan la apertura de los folios reales para cada unidad funcional o lote.

En tal sentido, para el caso que la apertura folio real de lote o unidad funcional se hubiera generado con motivo de la registración de la escritura que tuvo un error en el objeto, la escritura aclaratoria que subsane dicho error de-

Modelo de asiento rubro a y b del Folio real al cual corresponde la correcta inscripción

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción	c) Gravámenes, restricciones e interdicciones
1) ZANCAN MARIA, arg; soltera.. Comp.Vta. Esc.446 del 29/4/88. Escrib.Adan Nestor. Reg.15 (70).	1/1	HIPOTECA. \$200000.- Esc.53 del 12/10/2011. Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 (201). Prest. 1485433/3 del 18/11/2011. ERROR EN EL OBJETO. Esc.228 del 26/12/2022 Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387 (201) Prest. 307307/7 del 9/2/2023.
1) MUSIC VALERIA, arg. solt..... ERROR EN EL OBJETO. Esc.228 del 26/12/2022. Escrib.Arnedo Juan Reg. 387 (201); le corresponde a la titular de dominio por Comp.Vta. Esc.53 del 12/10/2011.Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 (201). Prest. 1485433/3 del 18/11/2011). Prest.307307/7 del 9/2/2023	1/1	

berá respetar la misma estructura referenciada como así también las minutas que acompañen su rogación.

El documento notarial aclaratorio deberá inscribirse en el folio abierto erróneamente a los fines de dejar debida constancia del tracto sucesivo de dicha inscripción, sin proceder a anular dicho folio real abierto con motivo del documento erróneo.

Y con dicha escritura aclaratoria de error en el objeto se abrirá el folio real que hubiera correspondido en un origen, consignando en el cierre del asiento tanto la escritura aclaratoria y la referencia a los datos del negocio adquisitivo o transmisivo originario.

Si además en este supuesto de apertura había actos simultáneos se procede conforme lo señalado anteriormente.

En estos casos cuando a quien le correspondía

la confección del folio real era al rogante es él quien va a tener que confeccionar el folio correcto con la escritura aclaratoria de error en el objeto consignando en el cierre del asiento tanto la escritura aclaratoria y la referencia a los datos del negocio adquisitivo. Mientras que corresponde al Registro la confección de los asientos sobre el folio que oportunamente se generó de manera errónea.

Conclusión

Sin perjuicio que puedan existir diversas maneras de proceder ante estos supuestos, y que igualmente puedan ser procedentes, las pautas a las que hemos arribado permiten afrontar situaciones que pueden generar dudas a los usuarios del servicio registral ante la ausencia de normativa específica que las regule.

Donaciones solidarias: interrogantes que genera la implementación de este instituto.

Por Valeria Solange Fernández y

Yamila Edith Martínez

Abogada Área IX RPBA y Escribana Notaria

Adscripta Registro 404 de La Plata

Un poco de historia...

Desde la antigüedad, el espíritu de la donación como acto jurídico, fue ubicado dentro de aquellos actos a título gratuito y de última voluntad, como el testamento y el legado. Ya el código de Napoleón conceptuaba a la Donación como un acto unilateral, sosteniendo que el “convenio” o “contrato” generaba obligaciones para todas las partes, y esto no se daba en la donación. En este instituto el único obligado era el donante que estaba comprometido por la “traditio”, es decir, por medio de su liberalidad de disminuir su patrimonio a favor del beneficiario, solo el donante se obligaba a entregar la cosa, y no se podía hablar ni de contrato ni de convenio sino de un acto.

En el pensamiento francés había una confusión entre la constitución del acuerdo bilateral de voluntades (oferta y aceptación), con los efectos que la donación generaba. Con el tiempo se fue viendo la existencia necesaria de un acuerdo de voluntades para que se perfeccionara este contrato, y de un concepto de disposición de única voluntad pasó a entenderse al instituto de la donación como aquellos actos de naturaleza contractual. En consecuencia, las condiciones fueron mutando en cuanto a las exigencias para creación de este contrato, y esta liberalidad del donante comenzó a tener un mayor grado de exigibilidad respecto de las características y requisitos, entre ellas, la capacidad al momento de donar y la exigencia de la entrega de la cosa.

No sólo el código de Napoleón tomo la postura de la donación como acto jurídico ubicado dentro de aquellos actos a título gratuito y de última voluntad, sino también el Código italiano; el español; el

chileno; el boliviano, el venezolano, entre otros (1).

Vélez, apartándose de la postura del Código Civil francés, incorpora la donación entre los contratos, y establece que una persona transfiere por su sola y libre voluntad gratuita hacia otra, la propiedad de una cosa, pero señala la necesidad de aceptación por parte de quien recibe dicha cosa para que pueda tener los correspondientes efectos legales.

Repasemos dos artículos importantes que reafirman esta postura del contrato bilateral en el código de Vélez:

Art. 1.789. Habrá donación, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa.

Art. 1.792. Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada.

Y es importante destacar las siguientes partes pertinentes de la Nota a este último artículo, que dice: “la donación no es otra cosa que el consentimiento en el contrato por parte del donatario, consentimiento que está sometido a las reglas generales de los contratos” y agrega... “la iguala con todos los contratos en cuanto a la necesidad del consentimiento reciproco”... “La aceptación no es condición de forma sino parte esencial de la sustancia misma de la convención”

Otros códigos, comparten la postura de nuestro viejo código velezano y regulan la donación dentro del título correspondiente a los contratos, como el alemán, el suizo, el ruso, el húngaro, el portugués, el peruano, el brasileño y el mexicano.

Antecedentes en nuestro derecho: Oferta y Aceptación.

El Código Velezano, como ya expresamos, nos decía en el artículo 1789, habrá donación cuando una persona por un acto entre vivos transfiera, de su libre voluntad gratuitamente a la otra, la propiedad de una cosa. Afirmando que es un acto de liberalidad y gratuito. El artículo 1789 se debía conjugar con el artículo 1792 ya que era necesaria la aceptación como acto jurídico que completaba el contrato. De esto resulta el consentimiento en materia contractual. La fuerza contractual se pone de manifiesto del lado del donante ya que el donatario otorga su aceptación o no. Y de aquí en más surgen los efectos legales.

La oferta de donación es una declaración unilateral de voluntad destinada a producir efectos jurídicos, por la cual el contrato de donación sólo quedará perfeccionado con la aceptación. Antes de la reforma del Código Civil era habitual que el donatario pudiera aceptarla en cualquier momento, no era importante el momento de la aceptación. La naturaleza jurídica responde a un concepto contractual en su génesis, acercándose más a las disposiciones mortis causa en cuanto a su finalidad.

El Doctor Guillermo Borda (2), tiene dicho que la donación es un acto unilateral de disposición gratuita de bienes.

Código Civil y Comercial de la Nación

En la actualidad, en el Código Civil y Comercial, según el artículo 1542, hay contrato de donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a la otra y esta lo acepta. El artículo 1545 viene a cambiar esta forma tradicional, al señalar que la aceptación deberá ser expresa o tácita y de interpretación restrictiva, en vida del donante y del donatario (3).

Esta modificación en la regulación legal provoca el desuso de la figura de la oferta de donación como un acto previo y separado de la aceptación, ya que se requiere para aceptar que el donante se encuentre vivo.

Donaciones solidarias: Trascendencia de esta figura.

Analicemos el concepto de donación solidaria que regula el Código Civil y Comercial de la Nación, sancionado en el año 2015.

El artículo 1794 determina que: "Si la donación se

hace a varias personas separadamente, es necesario que sea aceptada por cada uno de los donatarios, y ella sólo tendrá efecto respecto a las partes que la hubiesen aceptado. Si es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o alguno de los donatarios se aplica a la donación entera. Pero si la aceptación de los unos se hiciera imposible, o por su muerte o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se aplicará a los que la hubiesen aceptado."

Lo importante a destacar en la figura de la donación solidaria, es que una vez aceptada por uno de los donatarios, se aplica a todos los demás. Aquí hay un desplazamiento patrimonial del donante al donatario. Esto implica el desplazamiento de la titularidad del dominio, es decir, la pérdida total del dominio para el donante.

El primero de los donatarios que vaya a aceptar debe tener en cuenta, el artículo 1545, es decir, que la aceptación se haga en vida del donante y del donatario, ya que el primero de ellos vine a aceptar por el todo. En tal caso, frente a este supuesto, para los demás donatarios ya no interesaría que el donante este vivo, o se incapacite, ya que la donación quedo perfeccionada por el primer donatario que acepto por el todo y en vida de su donante.

Analicemos algunos interrogantes que genera la implementación de este instituto

La incorporación de esta nueva posibilidad en el marco de los contratos de donación, abre una serie de interrogantes, que tanto desde el ámbito notarial y especialmente desde el ámbito registral requerirán la búsqueda de respuesta y adopción de una postura en relación a las mismas.

a) Cuáles es el plazo que tiene el donatario para aceptar la donación?

El Código Civil y Comercial nada dice al respecto, sería de buena práctica consignar un plazo cierto para que el donatario realice la aceptación. El notario Lamber(4), entiende que se podría fijar un plazo prudencial de tiempo y con una intimación fehaciente a la parte, que podría ser por carta documento.

Compartimos la posición destacada del Notario Néstor Lamber quien manifiesta que es de buena práctica y técnica notarial establecer un plazo para la aceptación, más allá del vacío legal que existe en este tema.

b) ¿Que sucede si no se acepta esa donación?

En el caso de que los demás donantes, no aceptaren la donación, ya fuera por su muerte, rechazo o por revocación del donante, el dominio quedará proporcionalmente en cabeza de los donatarios que hubieran aceptado.

c) ¿Que cargas puede acarrear esa aceptación de la donación?

Tengamos en cuenta que el artículo 1559 del CCyCN nos dice que se genera una obligación vitalicia mientras el donatario viva. Expresamente dice “excepto que la donación sea onerosa, el donatario debe prestar alimentos al donante que no tenga medios de subsistencia. Puede liberarse de esa obligación restituyendo las cosas donadas o su valor si las ha enajenado”. De esto surge que, excepto que la obligación sea onerosa, nace una obligación de prestar alimentos en sentido amplio, comida, vestimenta.

d) ¿Que sucede con respecto a las medidas cautelares?

Para el caso de las mismas la disposición técnico registral 59/2018 de la Provincia de Salta, tiene consignado lo siguiente, en su artículo 7 reza: en el caso de la anotación de medidas cautelares a nombre de quienes figuren como titulares, cuando todavía queden donatarios sin aceptar, deberá informarse al juzgado, en forma expresa, la situación del dominio. (DTR 58/2018)(5).

En el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, podemos decir que respecto al tema no existe una normativa específica que regule la forma, la inscripción y lo que respecta a las medidas cautelares con relación a las donaciones solidarias. A diferencia de la Provincia de Salta que sí cuenta con un tratamiento específico del tema en su Disposición Técnico Registral 59/2018 antes mencionada.

Conclusión

Nos gustaría citar un párrafo del Doctor Natalio Etchegaray “Esta modalidad de donación solidaria ha sido muy poco utilizada en nuestro medio. Históricamente, son contados los casos de anotación de donaciones solidarias en los distintos registros de la propiedad inmobiliaria. Esta evidencia demuestra que, durante toda la vigencia del Código velezano, los operadores del derecho no le encontraron utilidad práctica al uso de esta modalidad de donación, pues a la vista del artículo 1795 del Código velezano (“si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla, y los herederos están obligados a entregar la cosa dada”), el fallecimiento del causante no impedía que el donatario aceptara. En

consecuencia, no había apuro en aceptar la oferta de donación, cualquiera fuera el estado de salud del donante o aun ante la certeza de su próximo fallecimiento. Esta situación se vivió durante toda la vigencia del Código velezano y, como consecuencia de ese no uso, la figura de la donación solidaria fue absolutamente desconocida en el gran público y también –justo es reconocerlo–, entre muchos operadores del derecho”(6).

Consideramos que la donación solidaria a pesar de su escasa implementación tiene una gran utilidad práctica para casos particulares de imposibilidad de concurrir al momento de oferta del donante. En una sociedad que nos desborda con tanta información y el avance de las nuevas tecnologías, algunas personas ante la posibilidad de incapacitarse o ante la proximidad o no de la muerte desean dejar organizada su situación personal o patrimonial, y piensan en planificar como desearían que sus cuestiones se resolvieran llegando ese momento, previendo que ya no estén en condiciones de poder realizarlas porque no quieren o no puedan.

Es muy importante que los distintos Registros de la Propiedad Inmueble regulen los distintos aspectos que se puedan ir dando en torno a esta figura. Siendo ello para evitar conflictos de interpretación. Sirviendo esto para la praxis registral y notarial.

Reconociendo así, la necesidad de salvaguardar derechos de las partes, en primer lugar la voluntad del donante y en segundo lugar seguridad jurídica para los donatarios y terceros, disponiendo sobre la dispensa de colación.

NOTAS

(1) JUANES Norma (1973) Naturaleza jurídica de la donación. Revista del notariado. Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. Número 26. .

(2) BORDA, Guillermo A. (1997) Tratado de Derecho Civil. “Contratos”. Tomo II-Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires.

(3) CODIGO CIVIL Y COMERCIAL, Comentado, anotado y concordado.(2015) CLUSELLAS Eduardo G. coordinador. Editorial FEN. Tomo 5.

(4) Exposición del Escribano Néstor Lamber en el Ciclo de Charlas “DONACIONES SOLIDARIAS”, fecha 11/08/2022, CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO- FEDERACION

(5) (DTR 58/2018)SALTA.-

(6) ETCHEGARAY, N. (2017) Oferta de donacion conjunta o solidaria REVISTA DEL NOTARIADO 930, página 33.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedira los certificados que se soliciten por el interesado y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General de la Oficina de Propiedad



1. Que el interesado en el certificado de la ley de 1906, debe presentar exactamente al nombre de la persona involucrada en el pedido en orden de certificación.

2. Hacer conocer al personal de la Oficina de Certificados, publicarse y copiar en un libro de prestaciones.

Información legislativa

F. M. Harvey

Comentario a la DTR 3/2023. Implementación del nuevo folio de seguridad para los documentos notariales.

Por Valeria Solange Fernández
Abogada Área IX, RPBA

La importancia del folio de seguridad en los documentos notariales.

Introducción

El presente trabajo destaca la conveniencia e importancia a nivel registral de la utilización del folio de seguridad en los documentos notariales. Es menester a la luz de la nueva Disposición Técnico Registral N° 3, con respecto a los Folios de Seguridad Notarial, considerar y destacar la importancia de los mismos.

Naturaleza Jurídica del Folio de Seguridad

Estos brindan protección jurídica a los documentos ingresados en el Registro de la Propiedad.

Los mismos poseen un fin importantísimo el de salvaguardar la seguridad de los derechos reales. El folio de seguridad nos sirve para evitar una modalidad delictiva, es decir que se dé ingreso a documentos que puedan resultar apócrifos, generando preocupación y perjudicando el tráfico jurídico de los inmuebles. De esta manera se logra identificar en forma inmediata la autenticidad de la autoría de los

mismos. Felipe Villaro en este punto destaca que el concepto primario de autenticidad tiene que ser necesariamente referido a la autoría del documento (1). Desde el punto de vista material, el documento es auténtico cuando el autor indicado en el documento coincide con el autor real. Si no coincide el documento es falso. Evita generar graves perjuicios a la fe pública registral y a la seguridad y responsabilidad emergente del RPBA, por el mal cumplimiento del ejercicio de su poder de policía, este último reservado a las provincias por la propia Constitución Nacional aplicado en el caso a la materia registral y tributaria.

El Doctor Edgardo A. Scotti (2) señala, que la filosofía de la institución registral responde a la idea de la seguridad jurídica promoviéndola, realizándola y conservándola sobre la base de la función notarial, ambas tendientes a asegurar la paz jurídica, bajo la protección en caso de conflicto de la actividad judicial.

Antecedentes de la DTR 3/2023

El régimen anterior al dictado de la DTR 3/2023, se basaba en las Disposiciones Técnicas Registrales N° 16 del año 1979 y N° 7 del año 1980, las cuales fueron derogadas, por la nueva norma en comentario. El fundamento en am-

bas era el mismo, la protección de la seguridad jurídica y tráfico negocial. En ellas se le otorgaba al registrador la posibilidad de calificar su carencia, siendo una omisión subsanable e inscribiéndolo provisionalmente al documento en los términos del artículo 9, inc. b) de la Ley 17801, sin perjuicio de la investigación que se practique al respecto. Puede darse el caso de que se sospeche que se está cometiendo un ilícito con respecto a un inmueble determinado o varios inmuebles, eso genera un estudio pormenorizado de la cuestión que corresponde llevarlo adelante las autoridades del RPBA.

Cuestiones a destacar de la nueva normativa:

La DTR 3/2023 por medio de convenio celebrado, con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, deja en manos de éste todo lo relativo a la impresión, guarda y distribución de los folios de seguridad notarial.

Dicho convenio es el marco que prevé las modificaciones que se implementarán en relación con los folios de seguridad.

El acuerdo establece que los folios de seguridad comenzarán a ser impresos por el Taller de Producción Gráfica de dicha institución, con características técnicas y de seguridad específicas.

Uno de los cambios más relevantes a tener en cuenta será la incorporación de un código alfanumérico en los folios en reemplazo del texto sobreimpreso al pie, donde se identificaban los datos correspondientes a número, registro, partido y código de partido del notario autorizante del documento. Esto responde a que este nuevo modelo de folio de seguridad va a reunir distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones y garantizar su trazabilidad.

De esa forma, la información quedará relacionada con el nuevo código alfanumérico y registrada en el sistema de provisión de folios que llevara el Colegio de Escribanos. Esta modalidad permitirá administrar el stock de manera ajustada, evitando impresiones innecesarias. Los folios solo podrán ser adquiridos por el Notario titular del Registro, su adscripto, reemplazante o suplente a cargo del Registro respectivo.

Una vez más se evidencia el rol fundamental que cumple el registrador siendo el encargado de verificar la existencia del mismo, como así también la firma y sello puesto en dicho folio de seguridad.

En caso de pérdida o sustracción de aquel hay un plazo de 48 hs, para comunicar al RPBA y al

Colegio de Escribanos de lo sucedido, siendo el notario el responsable frente al incumplimiento de esta comunicación.

La Disposición Técnico Registral en comentario ha entrado en vigencia con fecha 1 de Julio de 2023, con lo cual ya no se permite el ingreso al Registro de la Propiedad de los folios de seguridad anteriores.

Conclusión

A modo de colofón podemos decir que el folio de seguridad es un instrumento importantísimo, que acompaña a los documentos notariales garantizando su autenticidad e inalterabilidad. Las nuevas técnicas utilizadas y llevadas adelante por el Colegio de Escribanos deben

El folio de seguridad es esencial para garantizar la autenticidad e inalterabilidad de los documentos notariales. Las innovaciones del Colegio de Escribanos buscan prevenir adulteraciones y asegurar los Derechos Reales sobre inmuebles.

ser pertinentes y adecuadas ya que no deben impedir la aplicación y el progresivo desarrollo de los principios registrales siendo preciso salvar, promover y perfeccionar. Este nuevo modelo de folio de seguridad notarial viene a reunir distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones. No debemos olvidar que una de las tareas registrales es salvaguardar los Derechos Reales sobre inmuebles.

NOTAS

- (1) VILLARO Felipe P (1980) Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, La Plata.
- (2) SCOTTI, Edgardo A (1991). "Modernización de los Registros Inmobiliarios" Revista del Notariado, año 95, N° 827, página 981.

Comentario a la DTR 9/1998. Sector Consultoría y Orientación Registral. Análisis del Formulario de requerimiento web.

Por Jimena Lagos

Abogada. Jefa de la división Despacho del Sector consultoría y orientación registral, RPBA.

Docente de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria.

El Sector Consultoría y Orientación Registral nace por Disposición Técnico Registral N°9 del año 1998, en la cual se establecen sus incumbencias, siendo ellas: a) La recepción de documentos registrados respecto de los cuales exista error u omisión, tanto en el asiento practicado, como en la nota respectiva, que deban ser subsanados. b) La consulta respecto de documentos cuya calificación ha sido motivo de tres o más observaciones y sus consecuentes ingresos o reingresos. c) La consulta y/o reclamos con respecto a solicitudes de informes, certificados o copias de asientos.

En sus inicios, el sector llevaba el nombre de "Reclamos y Consultas", luego en el año 2006 por Disposición Administrativa 107/2006, el "Sector Reclamos y Consultas" paso a designarse "Sector Consultoría y Orientación Registral", denominación que sigue hasta nuestros días.

Durante todo este tiempo, su ámbito de competencia se fue ampliando, al igual que la modalidad de prestación del servicio, que se ha ido perfeccionando de modo permanente.

Siguiendo los objetivos propuestos por la Ley N° 14.828, normativa que crea el "Plan Estratégico de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires", y con la finalidad de optimizar el uso de los recursos públicos y facilitar la

agilización de trámites en pos de un Estado cada vez más eficiente y cercano al usuario, en consonancia con el paradigma de modernización del Estado, el "Sector Consultoría y Orientación Registral" desde el día 13 de septiembre del año 2021, continúa con su atención de modo presencial mediante un sistema de turnos registrado por la página web, y comienza además, a brindar el servicio de atención virtual por medio del formulario de requerimiento web, al cual se puede acceder las 24 hs del día y los 365 días del año, sin necesidad de tener que trasladarse a la ciudad de La Plata, sede central del RPBA. El mismo se encuentra disponible en la en la página del organismo www.rpba.gov.ar en la solapa, denominada -CONSULTA SOBRE TRAMITE INGRESADO INICIO DE RECLAMO WEB- (<https://www.rpba.gov.ar/guiaTramites/reclamos.php>).

Por este medio se pueden realizar consultas o generar reclamos sobre documentos de carácter notarial, judicial o administrativo, los cuales hubieran ingresado al RPBA para su tramitación, como también sobre publicidad solicitada al organismo. Existiendo la posibilidad de reclamar en caso de que la expedición de la documentación estuviera retrasada.

El usuario, ya sea profesional o particular, para consultar o generar algún reclamo, debe ingresar al formulario de requerimiento Web, consignar el número

de entrada y fecha de ingreso del documento, y el mail del usuario (todos campos de llenado obligatorios).

Para el supuesto que el reclamo sea por un documento que tiene salida se abre una ventana para que el usuario pueda redactar el motivo del Reclamo/Consulta y adjuntar, en un único documento PDF, la documental en la que funda su pedido. En este caso recibirá una contestación automática que indica "Se envió mail al sector consultoría y orientación registral" y en el plazo de 24 hs, luego de ser estudiado el caso por los operadores del sector, recibirá al mail registrado (siempre es recomendable controlar spam) la contestación a la consulta y, de corresponder, el número de reclamo que se hubiera generado.

Es importante destacar que si la consulta o reclamo es sobre una PUBLICIDAD expedida se deberá adjuntar la misma con su correspondiente respuesta y/o observación. En el caso que el reclamo estuviera vinculado al retraso de una presentación que aún no tiene salida, y está dentro de los plazos operativos de expedición, el sistema contestará automáticamente con una leyenda roja "Se ha enviado correo a Consultoría y Orientación Registral para diligenciar este documento". Esta situación implica que ese pedido ya fue recibido por el sector Consultoría y Orientación Registral y éste realizará una petición de pronto despacho al área o sector correspondiente. Para el caso que desde el sector se observe que el retraso se debe a que el documento está en actuaciones administrativas, se le informará ello al usuario en el mail denunciado indicando número de expediente si lo hubiera.

Cabe destacar que por petición de retraso no se genera número de reclamo y no recibirá un mail de contestación al mismo, a excepción del supuesto que se advierta que se encuentra en actuaciones administrativas, ya que se trata de una instancia interna que da lugar a un pedido de pronto despacho al sector involucrado, sin generar número de reclamo.

Para el caso que la documentación que el usuario reclama por retraso, estuviera en término, el sistema de formulario de requerimiento web contestará automáticamente con una leyenda roja "En Término - El trámite que motiva su consulta se halla en vías de ser Procesado. Los plazos pueden verse afectados de acuerdo a la capacidad operativa de cada sector".

En dichos supuestos, y por ese motivo no es posible generar pedido de pronto despacho ni reclamo y deberá esperar que estén cumplidos los plazos operativos de expedición para poder petitionar su pronto despacho.

El usuario podrá saber de manera virtual también el

resultado del reclamo, haciéndolo desde la página del RPBA ingresando a la solapa "Estado de trámite" y ahí ingresar el número de presentación por el que se generó el reclamo (no el número de reclamo) y se indicará si el RECLAMO ESTÁ EN PROCESO O PROCESADO SIN SALIDA. Este último enunciado significa que ya está resuelto.

Para el caso que ya estuviera procesado, y se desea saber cómo se resolvió el reclamo (Positivo/Negativo) se puede usar el formulario de requerimiento Web ingresando el número de entrada y fecha de la presentación que generó el reclamo (no el número de reclamo) y mail del usuario. Todos estos campos son obligatorios, y en la ventana para redactar el motivo de reclamo/consulta, se solicita que se informen sobre el resultado del reclamo, consignando el número del mismo.

El Sector Consultoría y Orientación Registral facilita la gestión de trámites, permitiendo consultas y reclamos 24/7 vía web, optimizando el uso de recursos públicos.

Cabe destacar que desde el Sector Consultoría y Orientación Registral se han elaborado y están disponibles en la página del RPBA, la opción Preguntas Frecuentes, <https://www.rpba.gov.ar/guiaTramites/preguntasFrecuentes.php> las mismas son el resultado de un estudio de campo y relevamiento de las dudas y consultas más frecuentes de los usuarios del servicio registral.

Desde el sector, día a día se propicia adoptar todo tipo de medidas y herramientas necesarias para lograr un acceso más simple y cercano al ciudadano, evitando los intermediarios, costos y tiempos que conlleva la centralización de los trámites en sede central La Plata, teniendo en cuenta que en la actualidad en la repartición, ingresa y egresa de forma digital la mayoría de los pedidos de publicidad, al igual que las medidas cautelares provenientes de órganos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires, y las actas de afectación y desafectación a vivienda, por lo que es menester contar con un Sector de Consultas y Orientación Registral que responda a los avances tecnológicos del Registro y modernización del Estado.

Decreto 2202/62: A 60 años de la Implementación del Folio real en la Provincia de Buenos Aires recordamos la importancia del avance que implicó en la registración inmobiliaria.

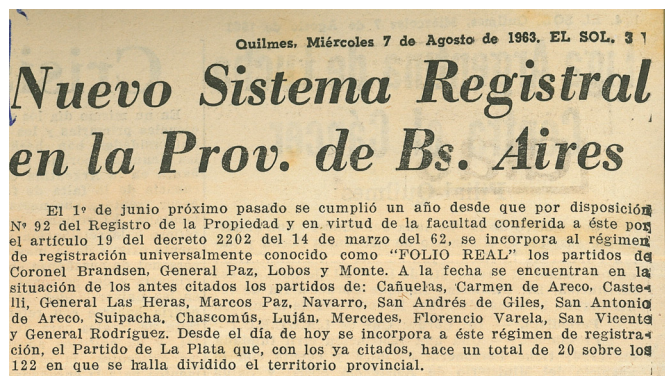
Por **Diego Ranea y Lorena Muñoz**
Bibliotecario y Secretaria del ISRPI, RPBA.

Previo a la sanción del decreto Ley 11.643 en el año 1963, específicamente casi un año antes, el 1 de Junio de 1962, por Disposición N°92 del Registro de la Propiedad, y en virtud de la facultad conferida a éste por el [Decreto 2202](#) del 14 de marzo de 1962, se incorpora al régimen de registración de la Provincia de Buenos Aires, el Folio real para los partidos de Coronel Brandsen, General Paz, Lobos y Monte, en una primera etapa. Más tarde ampliado a los partidos de Cañuelas, Carmen de Areco, Castelli, General Las Heras, Marcos Paz, Navarro, San Andrés de Giles, San Antonio de Areco, Suipacha, Chascomús, Luján, Mercedes, Florencio Varela, San Vicente y General Rodríguez. Y a partir de agosto del año 1963 se incorpora a éste régimen de registración, el Partido de La Plata, abarcando para esa fecha un total de 20 sobre los 122 en que se hallaba dividido el territorio provincial.

El Dr. Edgardo Augusto Scotti, Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires por aquel entonces, fue uno de los creadores e impulsor de esta técnica de registración, que años más tarde sería adoptada por la Ley nacional 17.801 para todos los Registros del país.

Un artículo periodístico de la época, de fecha 13 de junio de 1963, recuerda el Primer Aniversario de la introducción del folio real en el Registro de la Propiedad local, relatando que en dicha ocasión se celebró un acto que contó con la asistencia del minis-

tro de Economía y Hacienda, Dr. Néstor Suárez, del Subsecretario de Hacienda, Dr. Carlos A. Paillás, del Subsecretario de Economía, contador Héctor Tittarelli, del presidente del Colegio de Escribanos, Escribano Raúl García Coni, y otros funcionarios. Y que en dicha oportunidad "... el director del Registro de la Propiedad, doctor Edgardo Scotti, invitó a las autoridades presentes a recorrer las distintas dependencias de la repartición aplicadas al funcionamiento del sistema. En un alto de esa visita, el subdirector, Dr. Ángel G. Berutti, habló para reseñar la trayectoria del Registro de la Propiedad en sus distintas etapas, refiriéndose a la experiencia recogida de sistemas europeos y a los estudios realizados para agilizar el proceso de matriculación. Como consecuencia de esa actividad, se resolvió la implantación del folio real, sistema que posibilita, dijo, la expedición de certificados mediante fotocopias, lo que significa un máximo de seguridad en la información, al par que descongestiona las tareas de la repartición; permite la depuración de las inscripciones equívocas y reduce al mínimo las responsabilidades del Estado en materia de omisiones en los certificados. Finalizada la exposición, el ministro y sus acompañantes se trasladaron al despacho del director del Registro de la Propiedad, donde con la entrega de una reproducción del primer folio real asentado en la Provincia al doctor Suárez y al escribano García Coni se dio por finalizada la ceremonia."



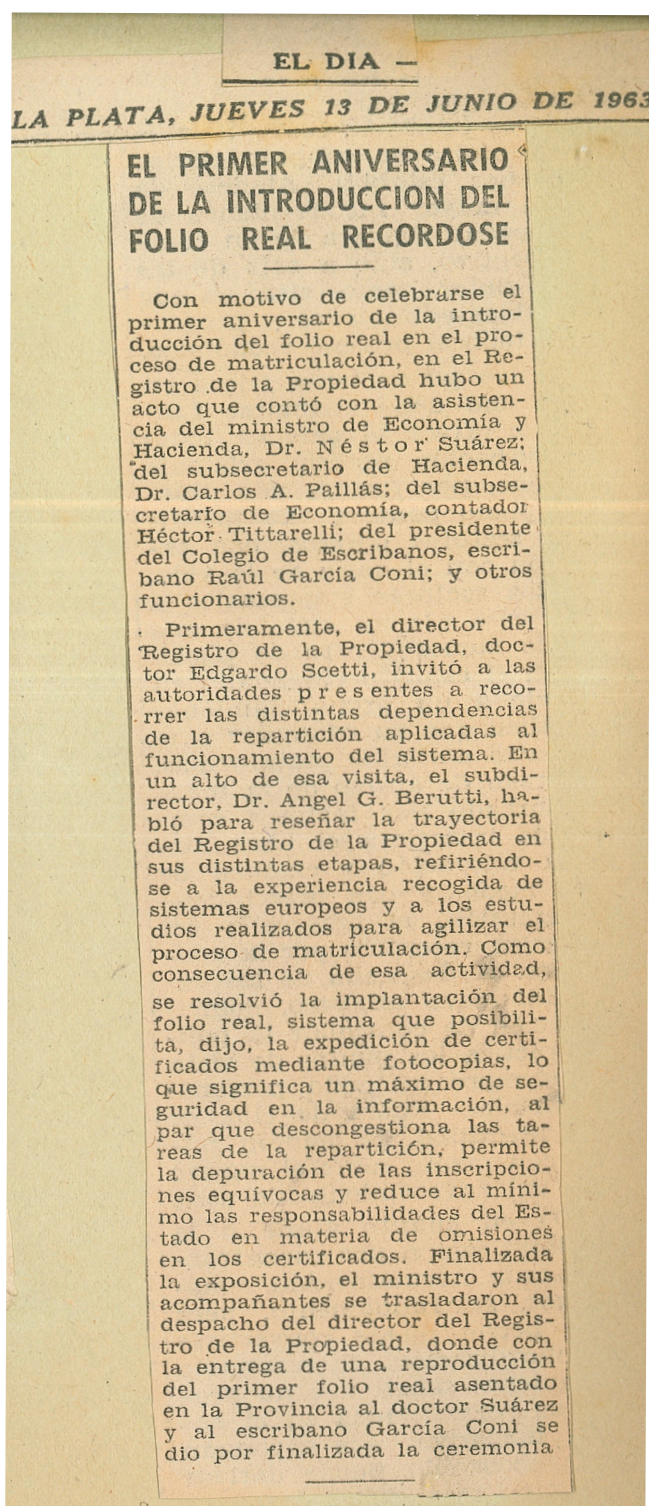
Para ese momento la implementación del folio real significó un avance trascendental en cuanto a la técnica registral empujada para inscribir los inmuebles. A partir de la implementación del mismo se pudo concentrar toda la vida jurídica del bien en una misma inscripción dominial, en el folio real. Superando de este modo la técnica del folio personal cronológico, como técnica de registración, que obligaba rastrear la vida jurídica del inmueble a través de distintos folios, en los que se hubieran registrado los diferentes actos, negocios, gravámenes, etc., que involucraran al bien. Con esta nueva técnica se contribuye primordialmente a la seguridad jurídica que debe prevalecer en la registración y publicidad inmobiliaria.

Un diario de la época (7 de Agosto de 1963) menciona que "El denominado "Folio Real" constituye, por sí, una radiografía integral que acredita la situación jurídica del inmueble toda vez que se lo utilice para su consulta y diagnóstico. En tal sentido va quedando reemplazado el viejo certificado de constancias de dominio y gravámenes, manuscrito y de lento trámite de despacho, por una copia fotográfica del 'Folio Real' que además de suprimir la posibilidad de error, puede ser despachado con el 10 % del personal y del tiempo que actualmente requiere dicho trámite. Asimismo y paralelamente a las ventajas indudables del 'Folio Real' por exigencias del Decreto 2202/62, en su artículo 9º se cumple con una vieja aspiración registral, la formación y mantenimiento de índices de propietarios y deudores hipotecarios, así como de nomenclaturas catastrales y en un futuro no muy lejano, se espera la aplicación de métodos electrónicos o mecánicos para índices de inhibiciones." Y asimismo destaca la rapidez con que se ha puesto en marcha el sistema aduciendo que "A poco de su funcionamiento se advierte la ventaja de encontrar resumidas en una sola constancia, todas las situaciones jurídicas por las que pueda atravesar un inmueble."

Un dato anecdótico si se quiere, es la inspiración del formato de folio real con los datos que allí se ven reflejados y la disposición de sus columnas. Ello

se debe a la formación previa de Edgardo A. Soctti como bibliotecario, que tuvo como modelo o guía las fichas de biblioteca para dar forma al Folio real.

El avance que implicó la implementación del folio real como técnica de registración en cuanto a simplificación de diversas tareas en la registración y publicidad, como en materia de seguridad jurídica, siguen resultando significativos a más de los sesenta años transcurridos.





Apuntes de Jurisprudencia

F. M. H. H. H.

Primer precedente judicial en el ámbito de la provincia de Buenos Aires sobre la caducidad de la inscripción registral hipotecaria prevista en el art. 2210 CCyCN (Ley 27.271).

Por Verónica Andrea Garbalena
Abogada Área X, RPBA.

Cita fallo: "Seitz de Onvlee Margarita c/Registro de la Propiedad Inmueble s/ materia a categorizar" Causa: 133659. Sentencia de la CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II. DEPARTAMENTO JUDICIAL DE LA PLATA de fecha 4 de Julio de 2023

Se puede ver el fallo completo en el siguiente [link](#)

Resumen de los antecedentes fácticos y jurídicos relevantes para el comentario a fallo:

En el año 1997 se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires (RPBA) una hipoteca sobre dos inscripciones de dominio del Partido de Tigre. La caducidad de los efectos de esta registración debía ocurrir en el año 2017, pues así lo establecía el art. 3151 del Código Civil vigente al momento de su constitución, el cual establecía: "Los efectos del registro de las hipotecas se conservan por el termino de 20 años, si antes no se renovase".

Con fecha 02/03/2021 ingresan al Registro las solicitudes de constancia de caducidad de estas hipotecas, las cuales son rechazadas por el Registro, por considerar que las mismas quedaban alcanzadas por lo dispuesto por el art. 2210 del Código Civil y Comercial y su caducidad se produciría a los 35 años contados desde su registra-

ción.

Es así que, ante la observación realizada por el organismo, el interesado inicia la instancia recursiva correspondiente, de la que resulta la Resolución Contencioso Registral de fecha 01/06/2022, mediante la cual, el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, resolvió denegar las solicitudes de caducidad de registración ingresadas, conforme lo estipulado por la Disposición Técnico Registral N°17 del año 2016, que en su art. 3 establece que "Los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el termino de 35 años, según lo prescripto por el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN)". La norma registral citada contempla en sus considerandos, que el plazo de la caducidad de la inscripción de la hipoteca debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, de conformidad a las prescripciones legales que emanan del artículo 7° del CCyCN.

Ante dicho pronunciamiento, la apoderada de la parte interesada interpuso recurso directo de apelación ante la Cámara II de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala II del Departamento Judicial de La Plata, en el cual plantea la inconstitucionalidad de la DTR 17/2016.

La apelante esgrime que se considera agraviada, por entender que la referida Disposición Técnico Registral, realiza una aplicación retroactiva de la

ley, vulnerando el principio de irretroactividad de las leyes. Agregando que, al extender el plazo de caducidad de los asientos registrales de las hipotecas, al año 2032, se cristaliza una situación de los inmuebles ante terceros que no concuerda con el estado real, atento a que estando cancelado el mutuo garantizado, afecta la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de la titular del dominio, por constituir un obstáculo a la disposición de dicho dominio. Esta cuestión, la sustenta en el hecho de que la hipoteca había sido cancelada el 20/04/2014, extinguiendo la relación entre la parte deudora con la acreedora, por lo que resulta impertinente la aplicación de la nueva ley a relaciones existentes, como reza el art 7 del CCyCN. Sostiene que el mencionado art. 2210 del CCyCN no indica en su texto que el plazo de 35 años se

La Cámara 2º de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata respaldó la extensión del plazo de caducidad de hipotecas a 35 años, según la Ley 27.701 y el art. 2210 del CCyCN, rechazando argumentos de irretroactividad de la norma. El fallo refuerza principios registrales y la interpretación del Derecho Registral Inmobiliario.

aplica a las hipotecas ya constituidas, en tanto la norma no estableció el régimen para su aplicación temporal.

Mediante sentencia de fecha 4/7/2023 la Cámara rechazó el planteo de inconstitucionalidad de la DTR 17/2016 entablado por la actora, y confirmó la Resolución Contencioso Registral dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Al referirse al planteo de la agraviada, en cuanto a que la aplicación de la DTR 17/2016 vulnera el principio de irretroactividad de las leyes, la Cámara realiza un análisis de lo dispuesto en el art. 7 del CCyCN, y concluye, que la disposición registral no implica la aplicación retroactiva de la ley, sino que muy por el contrario, importa la aplicación inmediata de la misma, pues la caducidad de la inscripción registral, al momento de la entrada en vigencia el nuevo ordenamiento, aun

no se había producido, no pudiéndose postular la consumación en los términos desarrollados por la recurrente.

Por lo expuesto, los jueces indican que, en el supuesto de requerirse la cancelación por pago del crédito, al haberse satisfecho el mutuo garantizado, no corresponde su rogación a través del carril referido en el art. 37 inc. "a" de la Ley 17.801, sino que a esos fines deberá ajustarse al procedimiento contemplado en el art. 36 de dicho texto legal, y presentar la escritura correspondiente o la comunicación de la sentencia judicial que así lo disponga. Señala, con buen criterio, que en materia registral rige el Principio de Rogación, de carácter dispositivo, conforme el cual, el Registro obra a petición de parte interesada y no de oficio. Es decir, que el legitimado debe incitar la actividad del Registro que conduzca a la inscripción o anotación definitiva (art.6 de la ley 17.801), siendo el mencionado art. 37 una excepción a tal principio.

Es con estos fundamentos, que la Alzada, rechaza el recurso de apelación interpuesto, así como el planteo de inconstitucionalidad deducido, confirmando, de tal modo la Resolución Contencioso Registral impugnada.

Comentario a fallo:

El presente fallo tiene la oportunidad de analizar por primera vez en el ámbito de la provincia de Buenos Aires el plazo del instituto de la caducidad automática de la inscripción registral para las hipotecas contemplado en el art. 37 inc. "a" de la Ley 17.801, que resulta modificado por el art. 24 de la Ley 27.701 y que entrara en vigencia el 16 de septiembre de 2016, llevándolo de 20 a 35 años en concordancia con lo establecido en el art. 2210 del CCyCN.

El debate se da en torno a las hipotecas constituidas bajo la norma anterior que no habían caducado al momento de entrar en vigencia la Ley 27.701 que modifica el art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, y determinar qué ley se les aplica para contar el plazo de caducidad de pleno derecho de la publicidad del asiento registral, en tanto la mentada reforma no estableció el régimen particular de su aplicación temporal.

Los antecedentes fácticos del fallo en análisis encuadran en este supuesto, por cuanto la hipoteca que motivó el conflicto se inscribió en el RPBA en el año 1997 bajo la vigencia del Código Civil anterior, donde los entonces vigentes arts. 3151 y 3197 prescribían que debía caducar de pleno derecho la inscripción registral del derecho real de hipoteca en el año 2017. Al sancionarse el Código Civil y Comercial de la Nación con la reforma in-

introducida por la Ley 27.701, que ampliara el plazo a 35 años para las registraciones de hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016, dicha inscripción registral se vio afectada por la nueva norma.

Resulta oportuno recordar, que esta situación ya se había presentado en el año 1968, cuando por la Ley 17.711, el plazo de duración de la inscripción hipotecaria pasó de 10 a 20 años, según rezaban los arts. 3151 y 3197 del Código Civil, y que llevarán al consecuente dictado de la Disposición Técnico Registral N° 37 del año 1968. En aquella oportunidad se resolvió de idéntica manera, es decir, que quedaban alcanzadas las inscripciones de hipotecas que no hubieran caducado al momento de entrar en vigencia el Código modificado por la Ley 17.711.

Sin embargo, en octubre de 2016 en la ciudad de Paraná, en la LIII Reunión Nacional de Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble, por unanimidad, y con la abstención de la Provincia

La Cámara rechazó el planteo de inconstitucionalidad de la DTR 17/2016 entablado por la actora, y confirmó la Resolución Contencioso Registral.

de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se recomendó que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de 35 años, solo para los supuestos en que fueran constituidas a partir de la entrada en vigencia de la Ley 27.271.

Por su parte, tanto la Provincia de Buenos Aires como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el año 2016, mediante las DTR 17/2016 y 20/2016 respectivamente, con similares argumentos, establecen que los efectos del registro de las hipotecas vigentes al 15 de septiembre de 2016 se conservan por el término de 35 años, según lo prescripto por el art. 2210 del CCyCN. Ambas normativas, en sus considerandos, justifican su postura en la eficacia temporal de las leyes en relación a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes, citando el art.7 del CCyCN.

En este punto, resulta interesante destacar que en el fallo en análisis, al mencionar las dos posiciones tomadas por los distintos registros provin-

ciales en relación al tema, señala al de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la postura tomada en la DTR 20/2016, sin tener en consideración que aquel, mediante DTR 12/2021 y solo basando sus considerandos en fallos del Tribunal de Alzada adversos a su postura inicial, decide modificar su criterio, indicando que solo se aplicará el plazo de 35 años a las hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2016, mientras que para las constituidas con anterioridad a esa fecha, registrará el de 20 años si antes no se renovasen.

Por último, la postura tomada por la Cámara planteada en lo concerniente a los efectos de la caducidad de la hipoteca, son coincidentes con lo expresado por Felipe Pedro Villaro, al referirse a la reforma del Código Civil de 1968 en torno al art. 3197, quien sostuvo oportunamente que "...al disponer el nuevo artículo que lo que se extingue, pasados los veinte años, son los efectos de la inscripción de la hipoteca, ha quedado claro que la hipoteca subsiste, pudiéndosela reinscribir, luego de vencido el plazo, como una nueva hipoteca, y que lo que caduca- como reitera el art. 37 de la ley 17.801- es solo la inscripción"(1).

Conclusión:

La resolución del fallo en análisis, cobra relevancia por cuanto reafirma la postura tomada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la Disposición Técnico Registral N° 17 del año 2016, en lo que refiere al plazo de caducidad de la registración de las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 27.721 que modifica el art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, y que continuaran vigentes al día 15 de septiembre de 2016 llevándolo de 20 a 35 años. Y cabe agregar que lo hace sosteniendo los mismos argumentos que surgen de los considerandos de dicha normativa registral.

Para finalizar es importante resaltar, que el fallo no sólo fue fundado en la legislación de fondo, sino que para arribar a dicha decisión fue analizada asimismo la Ley Nacional 17.801 apoyándose en sus artículos, citando principios registrales, y enfatizando la trascendencia de estos a la hora de interpretar el Derecho Registral Inmobiliario.

NOTAS

(1) Villaro, Felipe P. (2010). Derecho Registral Inmobiliario. Bs.As., Astrea, p.258.

El fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedirá los certificados que se soliciten en materia de aranceles y atenta a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 1906, el



1.º Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 del decreto reglamentario de la Ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán exactamente al nombre de la persona inmatriculada en el poder en orden de certificación.

2.º Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publicarse y copiarse en un libro de distribución.

Entrevista

F. M. Harvey

Homenaje a Edgardo Augusto Scotti.

Por Diego Ranea y Lorena Muñoz
Bibliotecario y Secretaria del ISRPI, RPBA

Introducción

El presente material es parte de una serie de entrevistas efectuadas a Edgardo Augusto Scotti y luego editado por su hijo Ricardo Augusto Scotti, como material audiovisual para homenajear a su persona y trayectoria, realizado en el mes de abril del año 2005.

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 17.801, como también del Decreto Ley 11.643/63 e impulsor de la Técnica de Folio Real con la sanción del Decreto 2.202/62. Previamente a toda su experiencia en el derecho registral realizó una importante labor en la Bibliotecología de la Provincia de Buenos Aires, habiendo ocupado el cargo de Director de la Biblioteca Central de la Provincia de Buenos Aires. Fue el 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.

Link de material audiovisual:

Primeros años 1917-1940

Entrevistadora: "Podríamos empezar bien por el principio. Nace en el año 1917 en la Ciudad de La Plata."

E.A. Scotti: "Supongo que en La Plata. No sé en qué lugar de la Ciudad de La Plata. En aquella época, se nacía en las casas. En el 17 no había... ni para nacer ni para morir"

Entrevistadora: "La Secundaria fue en el Nacional"

E.A. Scotti: "En el Nacional sí. Iba caminando de acá por toda la Diagonal. Si me habré caminado esa diagonal durante ese período desde los 14 años hasta la vida universitaria. Yo me introduje voluntariamente no sé porque, en la Asociación Sarmiento, en la biblioteca, de manera que mi actividad en ese momento fue bibliotecología. Yo quería seguir medicina, pero como mi hermano hizo un giro total, y él sí estudió medicina, no me quedaba opción alguna que seguir notariado. De ahí vino la cosa."

Entrevistadora: "Al mismo tiempo continua su labor en bibliotecas reconociendo la falta de preparación general de los bibliotecarios y crea el curso de Idóneo Bibliotecario."

E.A. Scotti: "El Curso de Idóneo Bibliotecario...en algún lugar tengo el discurso de apertura del curso. Eso deriva en la escuela de Bibliotecología. De ahí nace la Escuela de Bibliotecología, que amplió su red de acción. Ya no era solamente para las bibliotecas populares sino para bibliotecas en general, y especialmente las escolares. Eso y la biblioteca experimental. Pero un buen día, queda vacante el Registro, la Dirección del Registro (de la Propiedad), entonces este amigo mío, el Presidente del Colegio (de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires)(1), sin dudar ni una palabra, me agarra a mí y me dice "vos tenes que ir allá". Le digo "no déjate de embromar, no me saques de lo

mío, yo estoy muy bien" A lo cual Pondé me responde: "Específicamente porque estas muy bien, es el mismo cargo la misma jerarquía, las mismas comodidades". Y yo le digo: "Si, pero no es mi especialidad, de derecho registral no conozco nada." El problema es que yo no quería, realmente agarrar, pero Pondé me agarró de los pocos pelos que en esa época tenía, me dijo: "vos tenes que ser". Yo me debía un poco al Colegio. No sé porque acepté. Porque no debía haber aceptado."

Entrevistadora: "Pero en algún momento le encuentra el gusto..."

E.A. Scotti: "Bueno, el gusto aparece de inmediato cuando veo lo que era esto (el Registro), lo que era eso, no esto. Era un cachivache tremendo, un desorden brutal. Vos no te imaginás, había miles y miles de tomos destrozados, hay ahí todavía, te los puedo mostrar, debe quedar alguno, todos a manuscrito, algunos mecanografiados pero con escrituras encima ilegibles, incomprensibles, un tomo remitía al otro, el otro remitía a aquel. Había una serie de dominio, una serie de condominio, una serie de hipotecas, una serie de embargos, una serie de cosas, todos vinculados por notas entre sí. Vos no te imaginás lo que era eso, algo que era incomprensible. Entonces, yo dije una cosa: "esto no puede ser". Yo conozco el ordenamiento bibliotecario. Yo tengo que aplicar aquí las mismas concepciones de orden, de cierta base científica ordenada suficientemente como para que todo esto sea una cosa comprensible. Esto hay que tirarlo al suelo y empezar de nuevo."

XI Charla de Consulta Registral (28 de mayo de 1996)

Entrevistador Ricardo A. Scotti: "¿Bajo qué circunstancias se hizo la Ley?"

E.A. Scotti: "Bueno, lo hicimos por creación propia, por iniciativa propia. Decile a Falbo..."

M. Falbo: "Las circunstancias fueron un poco la necesidad de solucionar problemas que se veían que estaban latentes y que no encontraban quien lo pudiera arreglar. Y las circunstancias fueron que Scotti fue designado Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires."

Entrevistador Ricardo A. Scotti: "¿Esto en que año?"

E.A. Scotti: "Década del '60"

M. Falbo: "Yo no sé si habían inventado el almanaque, pero debe haber sido..."

E.A. Scotti: "1960"

M. Falbo: "O antes un poco antes"

E.A. Scotti: "Yo entré en el '59"

M. Falbo: "Claro, por eso"

E.A. Scotti: "Pero todo se resolvió en el año '60, y empezamos en el '61 con el viaje de enero. Ya teníamos la idea de lo que íbamos a hacer. Entonces había que compararlo, según Pondé por indicación del Presidente del Colegio de Escribanos, entonces Eduardo Bautista Pondé, dijo: porque no comparan lo que ustedes piensan con lo que hacen en otros registros, y así fue como yo lo elegí a él (Falbo) como compañero. Porque me dijeron que eligiera a un compañero y entonces lo elegí a Falbo que había sido también condiscípulo mío en el Colegio Nacional."

M. Falbo: "La ley fue una mezcla de partidos de tenis (risas) y de reuniones para tratar como se podían solucionar los problemas. Lo habíamos leído en libros pero no lo habíamos experimentado. Entonces se reunieron dos experiencias. La de Scotti viendo como era el registro de adentro. La mía viendo como era los problemas del escribano para llegar al Registro."

E.A. Scotti: "¿Te acordás que hicimos un laboratorio experimental?"

M. Falbo: "El primero fue el [Decreto 2200](#) y pico"

E.A. Scotti: "2202"

M. Falbo: "2202 que fue un decreto de la época del Gobernador Marini, creo. Creo o por ahí andaba. Que fue una forma de probar si el folio real podía funcionar o no podía funcionar."

[Clase dictada por el Dr. E.A. Scotti](#) en el Registro de la Propiedad para profesionales del organismo (ca. Año 2001) donde continúa con la explicación de la sanción del Decreto Ley 11.643/63

E.A. Scotti: "Entonces durante un año trabajamos con Falbo todos los sábados a la noche, los domingos a la noche, hojas borradores, hacíamos y deshacíamos para hacer la coherencia de la ley, es difícil. Al otro día se lo dábamos a un compañero que fue de uds, Alberto Skrt(2), el hombre de las tres consonantes, bah...cuatro... (era profesor de letras, dice alguien del auditorio y Scotti asiente.) Él la pasaba en limpio, como era profesor de letras digamos, algún errorcito lo arreglaba, y así se fue elaborando el Decreto [Ley 11.643/63](#). Ahora, ¿cómo se sancionó, cómo conseguí que se sancionara? Una vez elaborado el proyecto, lo elevé por un memorial al entonces Ministro de Economía, era el Brigadier...bue...era un brigadier. Entonces me llamó cuando recibió el texto, el memorial, me llamó para que le explicara que era esto. Le hablé bastante. En un momento dado me dice "pare Scotti, yo no entendí nada, pero ud me habla que hay que derogar una Ley de 1882, está bien, yo le voy a dar el visto bueno". Y así fue a la



Fecha 19 de octubre de 1966 Edgardo Augusto Scotti por detrás, junto al Gobernador Imaz, en una visita efectuada en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Gobernación, a la intervención, estaba el General Imaz(3). ¿Dónde fue a parar esto pregunté yo? Y me dijeron a la Asesoría de Gobierno. En la Asesoría de Gobierno estaba un amigo mío, condiscípulo de la Facultad, Alberto Cordara(4), le hablo por teléfono y le pregunto: "decime, ¿cómo va esto?". A lo cual Cordara me dice: Yo estuve leyendo esto, esta macanudo, ningún problema, yo lo voy a elevar al interventor y vamos a ver qué pasa. Pero ¿qué es lo que pasa después? Se pregunta Scotti, a lo cual le responde Cordara, "Ah no, este tipo de leyes tiene que autorizarlo el Presidente de la República".

E.A. Scotti: "Porque no sé, había, la intervención tenía ciertas facultades, muy internas, muy pe-

queñas y otras que no tenían que ser, pasar por el ministerio del interior. Y consiguió una entrevista con el teniente o coronel, no sé cuánto, que era jefe de la guardia presidencial, y ahí caímos con Victorica, que uds algunos lo habrán conocido. Caímos los dos allá y nos presentamos. "Muy bien" nos dice, "¿De qué se trata esto?" "No eso no es mío, yo tengo la seguridad del edificio nada más" "¿Y qué hay que hacer?" pregunta Scotti, a lo que le responde "Hay que verlo al Señor Gutiérrez, que es el secretario de la Presidencia". Otra vez de vuelta, ¿cómo consigo la entrevista con el Señor Gutiérrez? Allá otra vez a Plaza de Mayo, había un teléfono allá, le hablo a Don Pondé. Ponde pasa esto, ¿qué hacemos?" "Y... hablame en media hora" (contesta Pondé). "Habló de nuevo con el Sr. Venavidez. Venavidez habló con Gutiérrez. Gutiérrez dijo que fuéramos. Entramos por la otra puerta. ¿Ud. quería hablar con el presidente?" (dice Gutiérrez). "Sí" (dice Scotti). "Tome asiento" (dice Gutiérrez). "A los dos minutos dice Gutiérrez: Pase señor". "Paso" (menciona Scotti). "El Presidente de la República" (dice Gutiérrez). "Dr. Guido, presidente, mucho gusto." (Dice Scotti) "Scotti, ¿ud es abogado?" (dice el Dr. Guido) "Si, abogado, escribano" (contesta Scotti). Guido le pregunta "¿Cuándo estudió?". Scotti contesta: "En tal fecha". Pregunta Guido: "¿dónde?". Contesta Scotti: "En la Facultad de La Plata". Guido responde: "Yo también". Scotti exclama para el auditorio de la charla: "Eramos condiscípulos. Grandes amigos habíamos sido". Continúa con el relato. Guido pregunta: "¿Dónde le firmo?". Scotti le dice: "Acá". Scotti hace gesto de nos fuimos y agrega: "...a La Plata. Eso fue en Septiembre del año 1963, y se promulgó el día del notariado latino, el 2 de octubre de 1963"

NOTAS

(1) El Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires a esa época era el Escribano Eduardo Bautista Pondé.

(2) Jefe de Propiedad Horizontal y luego de Estudios y Referencias del RPBA. Profesor de letras. Enseñaba latín y griego en el Instituto Universitario Juan Nepomuceno Terrero.

(3) General de Brigada (R. E.) Francisco A. Imaz

(4) Alberto E. Cordara. Asesor General de Gobierno

*El Poder Ejecutivo
Nacional*



Buenos Aires, 27 SEP 1963

Visto el expediente N° 20.024, año 1963, del Ministerio del Interior, por el que la Intervención Federal en la Provincia de Buenos Aires solicita autorización para dictar un decreto mediante el cual se reforma el régimen del Registro de la Propiedad establecido por la Ley N° 2378,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A:

Artículo 1º.- Autorízase a la Intervención Federal en la Provincia de Buenos Aires a dictar un decreto en los términos que da cuenta el proyecto que obra de fojas 47 a 62, que ha sido rubricado por la Dirección General de Provincias del Ministerio del Interior.

Artículo 2º.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección General del Boletín Oficial e Imprentas y vuelva a la Dirección General de Provincias del Ministerio del Interior, a sus efectos.

DECRETO N° 8209

A

[Firma]
OSCAR GULLERMO VILLACAS
Ministro del Interior
Ministerio del Interior

Decreto Nacional 8209 de fecha 27 de septiembre de 1963 por medio del cual autoriza a la Intervención Federal en la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires a dictar el proyecto de norma que luego sería el Decreto Ley 11.643/63



El Ex Libris dedicado a Edgardo A. Scotti. Grabado en relieve, 10 x 9 cm., 2000.

Por Julieta Warman.

Busca representar su importante labor en el campo del Derecho Registral inmobiliario. En la imagen figuran atributos simbólicos que buscan representarlo: el libro cerrado, el pergamino, la pluma de Escribano y el sello lacrado con imagen tomada del escudo Registral que él mismo ideó, a partir del principio: "Prior tempore potior iure" ('primero en el tiempo, mejor en el derecho').

Reconocimiento a la trayectoria de Luciano Martini.

Por Gonzalo Agustín Álvarez y María Virginia Martini

Sector comunicación ISRPI, RPBA y hermana del homenajeado

Palabras conmemorativas del acto por Gonzalo Agustín ALVAREZ

El 28 de agosto de 2023, en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, en el mes de su vigésimo aniversario, realizamos un homenaje al Dr. Luciano Martini, a Lucho, compañero del RPBA, Director de este Instituto entre los años 2009 y 2012, sus hijos Ignacio, Ema y Pedro Martini descubrieron la placa que le da su nombre al aula del 2º piso (sobre calle 43). A dicho acto asistió su familia, su compañera Germana Eberhard, sus hijos, su madre María Amelia Lahourcade, sus hermanas María Eugenia y Virginia, autoridades de nuestro Registro y de otros organismos, sus compañeros y amigos del Registro, compañeros de militancia, todos confluyeron, confluimos en un acto que trato de dar cuenta de aquella multiplicidad de dimensiones que se entrelazaban en su persona, pero sobre todo de su dimensión humana.

“Por su labor incansable y la convicción de que la formación permanente e integral fundan el pilar sobre el que se edifica la calidad institucional” reza la placa en su homenaje. Todo ello nos queda y nos señala un camino, pero también nos queda este acto emotivo, las cálidas palabras de Mariana Gigena, subdirectora del ISRPI, de Mauro Mastrangelo su compañero y amigo en aquellos años de gestión y militancia, de Germana, de María Eugenia y de su madre María Amelia, las afectivas palabras de Hernán Gómez, Fiscal de Estado

y de Fabián Stacchiotti que tan claramente y con tanto cariño definieron a Luciano, nos quedan también los abrazos, las sonrisas, las lágrimas, y los agradecimientos, un día donde todas y todos agradecemos, con certeza, fue un gran día.



Palabras de su hermana María Virginia Martini

Durante el año 2009 y hasta fines del año 2012 Luciano llevó adelante el Instituto de Capacitación del Registro de la Propiedad. Luego asumió como Senador.

Además de compartir con él su vida como hermana, compartí con él su faceta profesional, la pasión por lo público y el sentir en cada

latido que siempre se puede hacer algo para mejorar la vida de cada persona y construir desde lo colectivo un mundo mejor.

Entusiasta, creativo, sagaz, puntilloso y de esas personas que siempre buscan la mejor versión de las cosas; Luciano hizo del nuevo edificio de capacitación un centro de reunión, formación y participación de cada trabajador del Registro de la Propiedad.

Programa de Inducción al Registro de la Propiedad, Procedimiento Registral, Sistema Registral y tantos otros Programas a través de los cuales se buscaba la excelencia del trabajador. Clases magistrales y especializadas en Derecho Registral, iniciación del Digesto y llevar a la Provincia de Buenos Aires en materia Registral a la interconexión y articulación con cada provincia del país y hasta con países de centro américa como Costa Rica, México, Brasil.

Así era Luciano, ágil y versátil en aquello que lo apasionaba, aunque la vida misma era su pasión. Sensible e ingenioso, divertido, carismático, alegre y ocurrente siempre fue por más y mejor en cada ámbito de su vida. Sigiloso podía sostener discusiones o 20 llamados diarios por un coma en un proyecto, leerlo

mil veces y analizarlo hasta el cansancio para que quedara "perfecto" sin margen de error. Podía no dormir si alguna idea lo desvelaba y canalizarla a las 7am a través de un llamado buscando además de la escucha la posibilidad de abrir más puertas para crear.

El lunes 28 cuando una placa con su nombre coronó un aula de capacitación, quienes trabajaron con él dijeron que nada de lo que hizo de la manera en que lo hizo pudo hacerlo sin la sensibilidad y el amor que llenaban la vida de Luciano.

Amor y sensibilidad por lo público, por lo colectivo, por la mejora y la excelencia en cada dimensión.

Su llama o luz interior quedan allí, en un aula de capacitación, en un espacio en donde seguramente su impulso y visión llenarán de vida y mejora a cada persona que pase por allí.

Con estas palabras damos cuenta de este homenaje a la trayectoria de Luciano Martini en el Registro de la Propiedad y especialmente en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria



A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedira los certificados que se soliciten por el interesado y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General de Registro de la Propiedad



1. Que en fecha de los certificados que se solicitan al Registro de la Propiedad, se refieren a la Ley de 10 de octubre de 1890, se referirán exactamente a la persona o personas que se refieren a la Ley de Propiedad.

2. Hacer conocer al personal de la Oficina de Registro, publicarse y copiar en un libro de registro.

Jornadas y Congresos

F. M. H. H. H.

XXII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.

Oporto, 16 al 18 de mayo de 2022

Tema 1

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ANTE LA GLOBALIZACIÓN

1. En este MUNDO de cambios tan rápidos, el Congreso IPRA-CINDER está construyendo puentes entre los sistemas de registro de la propiedad en pleno respeto con las regulaciones nacionales. Desde el punto de vista de Oporto, esta es la elección correcta para acoger este evento.

Siendo el Registro de la Propiedad una institución garante de la seguridad jurídica, imprescindible para la movilización del crédito territorial y con ello para el desarrollo del ser humano, se encuentra ante el reto de servir para sus fines en un mundo que presenta un escenario cambiante. Esto llama a la institución registral a mantener el rigor de la calidad de los datos almacenados que implica la salvaguarda de los derechos reales, y a su vez ser capaz de adaptarse a las nuevas necesidades del individuo, que se encuentra ya inmerso en un mundo global.

2. Los sistemas registrales en todo el planeta son muy diferentes entre sí, y necesitan la metodología del Derecho Comparado para cortar sus diferencias. Por ello se ha considerado adecuado y necesario resaltar, en este Congreso CINDER los proyectos que estudian el conocimiento e interoperabilidad entre conceptos y expresiones jurídicas de modo que los usuarios y los mercados conozcan realmente cuál es el contenido de los derechos registrados, y qué valor tienen las garantías que los Registros confieren.

3. Instituciones de ámbito internacional como la

Comisión Europea han proporcionado cauces de comunicación e interconexión seguros, como el proyecto LRI. También en cooperación con ELRA los proyectos IMOLA I, IMOLA II e IMOLA III. En América latina y otros continentes existen también proyectos de cooperación dirigidos a lograr un acercamiento entre los sistemas.

4. Además del aspecto sustantivo o del estudio comparado de las normas y las formas de interconexión, se ha planteado el software y las herramientas tecnológicas que puedan permitir un ágil y a la vez seguro intercambio de información. En este punto se ofrecen diferentes modelos y posibilidades. Sobre el sistema Blockchain se entiende que existe una confusión en el término seguridad pues no es lo mismo la seguridad tecnológica (dificultad de manipulación) que seguridad jurídica (integridad, inmediatividad, absolutividad y prueba del derecho) que no se puede garantizar con solvencia este modelo tecnológico. El Registro de la Propiedad es mucho más que una base de datos, pues la publicidad registral de los derechos es fruto de la evolución de la ciencia jurídica y, por ello, fruto de una ingeniería jurídica y no meramente tecnológica.

La posibilidad de la tokenización de los inmuebles o de los derechos reales inmobiliarios se plantea con diferentes perspectivas. Se concluye que existe una confusión en cuanto al objeto pues puede ser el derecho real el que debe representarse en un token, o el asiento registral que vincula dos contenidos: la titularidad del derecho, amparada en el asiento registral firmado electrónicamente y la descripción del objeto, la finca. Es la inscripción quien garantiza esa vinculación y no el token, que a lo sumo es una representación digital de ese

asiento. Además, se discute si el token no podría oponerse a asientos temporales que proviniesen de la autoridad judicial o administrativa.

5. Se ha expuesto por participantes de numerosas y diferentes nacionalidades, cómo los sistemas registrales de sus países han asumido el reto de la digitalización que ha exigido una implementación urgente a la luz de la Pandemia del Covid-19.

6. Existen un gran número de trabajos que estudian cuestiones concretas que surgen cómo consecuencia de relaciones jurídicas de derecho privado en que intervienen operadores jurídicos de distinta nacionalidad: Así las relaciones jurídico patrimoniales entre cónyuges de distinta nacionalidad, que resuelve el Reglamento UE 2016/1103, la prueba de la condición de heredero o legatario y la posibilidad o no de impugnación y la deseable existencia de un certificado sucesorio que pueda oponerse “erga omnes”, una vez cumplidos los requisitos de la ley nacional. Incluso hay trabajos que proponen la creación de las bases preliminares para un derecho inmobiliario internacional, que estudian cómo perseguir la insolvencia transfronteriza y el impacto de la globalización de la Propiedad del automotor y los créditos prendarios.

Se concluye la necesidad de conexión entre los Registros Civiles y Registros inmobiliarios pero salvando los obstáculos antes apuntados, que emanan de las distintas expresiones y configuraciones jurídicas en los distintos sistemas, y la necesaria seguridad jurídica y tecnológica, tanto en el contenido de la información registral como en su publicidad.

Tema 2

DESARROLLO SOSTENIBLE: EL PAPEL DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN LOS DESAFÍOS DEL SIGLO XXI: CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES.

1. Los objetivos globales adoptados por las Naciones Unidas en 2015 constituyen un reto fundamental para el desarrollo humano que nos convoca a todos, exigiendo sistemas de Registro robustos

e instituciones eficaces, capaces de garantizar su concreción. La lucha contra la pobreza, el crecimiento económico, la protección del medio ambiente, en definitiva, la seguridad como concepto en sus diferentes dimensiones, no puede prescindir del Registro Inmobiliario, del Registro de Bienes Muebles, del Registro Mercantil y del Registro Civil.

Los trabajos presentados en el XXII Congreso ponen bien de manifiesto los desafíos de distinto tipo que se presentan ante la institución del Registro y a los que se ha tratado de dar respuesta.

2. El Registro Inmobiliario como instrumento de consecución y garantía del derecho a la vivienda.

Las implicaciones registrales del planeamiento urbano y del diseño de las nuevas ciudades, de las obligaciones administrativas de los propietarios de los edificios, del arrendamiento forzoso y de los derechos de acceso a la vivienda de configuración diversa, manifiestan una relación cada vez más próxima entre Registro y Urbanismo, como por ejemplo el papel que la institución registral desempeña en la concreción del derecho a la vivienda consagrado en el objetivo 11 de la Agenda de las Naciones Unidas (ciudades y comunidades sostenibles).

3. El Registro como instrumento esencial de transparencia para el mercado inmobiliario.

Además de evitar la existencia de cargas ocultas y de auxiliar en la prevención y combate del fraude fiscal y el blanqueo de capitales, el registro se constituye hoy, en activo imprescindible en la lucha contra el crimen organizado, señaladamente a través de la gestión y tutela del Registro de Titularidades Reales, que precisamente tiene como objetivo impedir la degradación del “virtuoso anonimato” de entidades empresariales y vehículos corporativos en instrumentos de ocultación de la identidad de agentes de actividades ilícitas.

La información registral, además de asegurar una valoración y tributación justas, se presenta como información cualificada, asegurando la calidad de los datos que publica y otorgando confianza a quien la consulta y utiliza para ordenar sus relaciones jurídicas.

La calidad de los de los datos representa, a este respecto, uno de los mayores desafíos a los que se enfrentan los sistemas registrales, dada la velocidad a la que la información se propaga en el medio electrónico debido a las nuevas tecnologías y las posibilidades del Big Data. El reconocimiento de este desafío no significa, sin embargo, reconducir la información registral a la categoría de mera base de datos, en la medida en que los sistemas de Registro, especialmente los de Derechos, más que de

un “conjunto de datos” son y deberán seguir siendo, información reconocida y cualificada desde el punto de vista técnico-jurídico.

4. El fortalecimiento del ámbito y los efectos del Registro como factor de estabilidad de los procedimientos judiciales, con implicaciones registrales, de ámbito nacional y transfronterizo.

La prioridad conferida por el Registro en materia de embargo y de venta ejecutiva, el refuerzo de los efectos sustantivos del Registro y la ampliación de su oponibilidad ante terceros, son elementos cruciales para la continuidad y estabilidad del proceso ejecutivo.

En el contexto penal, sólo la cooperación de las instituciones de Registro en el ámbito de la política criminal de recuperación de activos y el valor de la publicidad registral permiten dotar de celeridad, estabilidad y eficacia a las decisiones y medidas adoptadas en el espacio judicial nacional, europeo e internacional en materia de decomiso penal y de las medidas cautelares destinadas a privar al agente criminal de las ventajas económicas de naturaleza inmobiliaria, provenientes de una actividad ilícita, que se sitúen dentro o fuera de las fronteras del Estado decisor.

5. La información contenida en el Registro de la Propiedad como pasaporte ambiental de la finca y como herramienta para una correcta ordenación del territorio.

Frente a la emergencia climática y ambiental, se concluye la necesidad de desarrollar una ontología que englobe perspectivas multidisciplinares que aborden la finca como realidad jurídica objeto de derechos privados, pero también en su dimensión física, material y geográfica, incorporando al Registro capas de información relativas a su clasificación y afectación a la luz de los instrumentos de gestión territorial, su integración en el paisaje y sus potenciales limitaciones desde el punto de vista medioambiental.

A tal fin, será importante asegurar una información registral electrónica, sistematizada y comprobada desde el punto de vista de su exactitud, en interconexión con los demás sistemas registrales y en relación de complementariedad y colaboración con las demás entidades públicas, para que el Registro de la Propiedad se torne, así, en centro de información privilegiado en el ámbito de la Planificación Territorial y del Análisis Urbano en el proceso de formación de las llamadas “Ciudades Inteligentes” y en consecución de los objetivos de desarrollo territorial y ambiental sostenible trazados a nivel nacional, europea e internacional.

6. El Registro de la Propiedad al servicio de las personas en tiempos de pandemia.

Las soluciones registrales encontradas para mitigar la crisis social y económica suscitada por el Covid19, señaladamente a través de la inscripción de las moratorias hipotecarias, que sirvieron para alargar las condiciones de vencimiento de los préstamos garantizados con hipoteca, pusieron de manifiesto la multifuncionalidad de la institución registral y su capacidad de responder a las demandas de la sociedad, incluso en sus momentos más críticos, colocándose, como siempre al servicio de los ciudadanos.

7. El Registro de la Propiedad como instrumento de reparación del daño causado por catástrofes naturales y como instrumento de protección del suelo en su calidad de recurso natural a preservar.

Las catástrofes Naturales, sin precedentes y de la magnitud del Volcán Cumbre Vieja, en la isla de la Palma, o del huracán en Puerto Rico, pusieron a prueba al Registro de la propiedad, llamado a desempeñar una función jurídica pero también social, de solidaridad y mitigación del daño, mediante el suministro de la información registral relativa a las áreas afectadas por la devastación, de cara a la activación, tan ágil como sea posible, de seguros, indemnizaciones y reparaciones financieras por parte del Estado.

En este objetivo de recuperación del vulnerable equilibrio en el que ponemos a nuestro Planeta, se vuelve también imprescindible el conocimiento del territorio en su dimensión física o material, afirmandose, una vez más, la indispensable coordinación que debe existir entre Registro de la Propiedad y Catastro, y el beneficio de la Georreferenciación y del conocimiento de los límites físicos de las fincas.

La acción y la información del Registro de la Propiedad sobre la situación jurídica de las fincas, pero también sobre sus características físicas, ambientales y paisajísticas, se constituyen así, en un aporte fundamental para la concreción de medidas de planificación y gestión tendientes a mitigar los efectos de las alteraciones climáticas, lograr la restauración del suelo en cuanto que recurso natural esencial y a preservar la biodiversidad, evitando la desertificación.

También el Registro de la Propiedad le corresponde, por tanto, participar muy activamente en esta tarea continua, por la senda del desarrollo económico, social y ambiental sostenible, y que exige lo mejor de nuestra inteligencia, de nuestra energía, de nuestra creatividad y de nuestro empeño.

LIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

San Carlos de Bariloche, 7 al 9 de septiembre de 2022

Tema

PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA

VISTO:

El artículo 75, incisos 17, 19 y 22 de la Constitución Nacional que reconocen la propiedad comunitaria indígena. Así como los artículos 13 a 17 del Convenio N° 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Pueblos Indígenas y Tribales, los artículos 26, 27, 28, 29 y 32 de la Declaración Universal de los Derechos de los Pueblos Indígenas de Naciones Unidas (ONU), el artículo XXV de la Declaración Americana de los Derechos de los Pueblos Indígenas, el artículo 18 del Código Civil y Comercial de la Nación y demás normas nacionales y provinciales concordantes.

CONSIDERANDO:

Que las tierras comunitarias tienen como características legales que son de administración, imprescriptibles, inembargables, inenajenables y no susceptibles a gravámenes.

La Constitución Nacional y diversos tratados internacionales reconocen a los pueblos indígenas el derecho de contar con tierras aptas y suficientes para su desarrollo. La propiedad de estas tierras debe ser otorgada preferentemente de manera comunitaria y ha de respetar los modos tradicionales de ocupación de los pueblos. Además, el Estado los debe consultar y permitir su libre decisión respecto de cualquier intervención en sus territorios.

No obstante, es importante destacar que aten-

diendo a la necesidad de visualizar la situación de los pueblos originarios muchas provincias previeron y regularon la titularización entre los derechos reconocidos a los mismos, por ejemplo, Ley Integral de Comunidades Aborígenes N° 426 del año 1984 de la Provincia de Formosa.

La Ley Nacional N° 23.302 que crea el INSTITUTO NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS (INAI), entre otros reconocimientos de derechos, fomenta para los indígenas el acceso a la propiedad privada pero no habla de la Propiedad Comunitaria.

Entre otras cosas la Ley 26.160, declara la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupan las comunidades indígenas originarias del país, cuya personería jurídica haya sido inscripta en el Registro Nacional de Comunidades Indígenas u organismo provincial competente o aquellas preexistentes, por el término de 4 (CUATRO) años, suspendiendo la ejecución de sentencias, actos procesales o administrativos cuyo objeto sea el desalojo o desocupación de las tierras que ocupen las mismas y ordena realizar un RELEVAMIENTO TÉCNICO, JURÍDICO Y CATASTRAL DE LAS COMUNIDADES INDÍGENAS, con el fin de obtener la titularización de esas tierras a favor de las comunidades. Dicho plazo fue prorrogado por igual plazo por el DNU 805/21.

Que el Decreto Nacional 700/2010 crea la COMISIÓN DE ANÁLISIS E INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA, la que funciona en el ámbito del INAI, que estará integrada por representantes del Poder Ejecutivo Nacional, de los Gobiernos Provinciales nominados por las máximas autoridades, de los Pueblos Indígenas propuestos por las organizaciones territoriales indígenas y del Consejo de Participación

Indígena. Y tiene por objetivos, elevar al Poder Ejecutivo Nacional una propuesta normativa para instrumentar un procedimiento que efectivice la garantía constitucional del reconocimiento de la posesión y propiedad comunitaria, precisando su naturaleza jurídica y características.

La inscripción de la Propiedad Comunitaria y sus restricciones ante los Registros de la Propiedad Inmueble de cada provincia, logrará el fin último de la oponibilidad frente al Estado y a terceros de la pertinente protección jurídica enunciada en la Carta Magna.

Por ello,

LA LIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RECOMIENDA:

1. CREAR UNA COMISIÓN ESPECIAL con el objeto de analizar la normativa y examinar los alcances que tienen o tendrán en la registración de la PROPIEDAD COMUNITARIA.
2. PROCURAR LA VINCULACIÓN con la "COMISIÓN DE ANÁLISIS E INSTRUMENTACIÓN DE LA PROPIEDAD COMUNITARIA INDÍGENA" dependiente del INSTITUTO NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS (INAI), a fin de entablar un diálogo para que la publicidad y la protección jurídica sean realmente efectivas.

Comisión redactora: Santa Fe- San Juan- Formosa- San Luis

M. GRACIELA GIMÉNEZ – Santa Fe
CARLA FLORENCIA BERNARDI – San Luis
M. ALEJANDRA BENAVIDEZ – San Juan
GRACIELA SIAN – Formosa

VOTO POR UNANIMIDAD

Tema

INFORMATIZACIÓN DE LOS REGISTROS

VISTO:

Los procesos de informatización de los distintos registros y la tramitación de los documentos digitales

CONSIDERANDO:

Que la informatización e incorporación de nuevas tecnologías resultan herramientas necesarias para la tarea registral, tanto para la gestión como para la seguridad jurídica,

Que se advierte una desigualdad en este aspecto en los distintos registros,

Que el documento digital ya se encuentra implementado en distintos organismos que interactúan con los registros,

Que la incorporación de nuevas tecnologías no debe modificar las normas y principios registrales,

Que la informatización de los registros es un proceso integral que requiere tiempo y recursos tanto económicos como humanos, y que una vez iniciado no puede detenerse por lo que resulta imprescindible que se garantice su continuidad y los fondos suficientes para su implementación y mantenimiento,

Que la prioridad registral de los documentos la otorga la mesa de entradas del registro de la propiedad. La forma y modalidad de la mesa de entradas es de competencia exclusiva de cada registro.

Por ello,

LA LIX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RECOMIENDA:

1. Los procesos de informatización e implementación de nuevas tecnologías son herramientas para la gestión y seguridad jurídica, que requiere fondos y continuidad por lo que debe ser considerada una política de estado debiendo afectarse o crearse partidas presupuestarias y asegurarse su mantenimiento.
2. Los principios y normativas registrales no deben ser modificadas por la informatización.
3. La prioridad registral la otorga la mesa de entradas del registro, quien determinará su funcionamiento y modalidad.
4. El consejo propenderá a la informatización de todos los registros, realizando los convenios, gestiones de recursos y transferencias de tecnologías.

Comisión redactora: Mendoza - Capital Federal - Tucumán - Córdoba.

VOTO POR UNANIMIDAD

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que los oficiales expediran los certificados que se soliciten en esta materia y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acordada de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad

Resuelve

1.º Que en fecha los certificados que se expidan al Registro en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la Ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán exactamente al nombre de la persona inmatriculada en el poder en orden de certificación.

2.º Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publicarse y copiar en un libro de resoluciones.

Misceláneas

F. M. H. H. H.

Libro: “Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas”

“Abuela de mi abuelo, estuve leyendo el diario de tus días en Malvinas, no sé qué delgado hilo de sangre nos une como una cuerda que ahora pulso. Quizás, ha ido pasando la vida y ahora escucho más nítida la voz de mis huesos”.(1)
Marcelo Luis Vernet



“Malvinas, Mi Casa” es un libro producto de casi 20 años de investigación del poeta platense Marcelo Luis Vernet, sobre el diario de María Sáez de Vernet, tatarra abuela del citado poeta, y otros documentos históricos que dan cuenta del pueblo argentino en Malvinas antes de la usurpación inglesa en 1833.

María Sáez de Vernet era esposa de Luis Vernet, quién arribara a Puerto Luis en la isla Soledad, la de mayor superficie del archipiélago, el 15 de julio de 1829 como primer comandante político y militar de la “Comandancia Política y Militar de las islas Malvinas y las adyacentes al Cabo de Hornos en el Mar Atlántico”, que fuera creada por decreto del Gobernador de Buenos Aires Martín Rodríguez el 10 de junio del mismo año.

El diario abarca los relatos de sus vivencias en la isla desde el 15 de julio de 1829 a 22 de diciembre del mismo año.

Su edición definitiva “Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas” (EME, 2020) recupera el trabajo de Marcelo que dejara in-

concluso tras su temprana muerte en 2017 (y que completarían Uriel Erlich, sociólogo e investigador del CONICET, y Clara Vernet y José Luis Vernet hijos de Marcelo Luis Vernet y choznos de María Sáez de Vernet).

“El libro cuenta la historia y gesta de este pueblo argentino en Malvinas y lo hace a través de la mirada de María, de su diario personal, que lo compone en seis meses, y da cuenta de lo que vivió”, detalla Clara Vernet.

“Malvinas es causa de la patria grande y bandera global para los pueblos pobres de la tierra, porque Malvinas cuestiona y enfrenta la torcida razón de los poderosos” supo decir en sus escritos Marcelo Vernet.

La edición cuenta con bellísimos dibujos realizados por el artista plástico Rafael Landea, como la expuesta.

(1) Extracto del libro “Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas” (EME, 2020)

El sueño de Ulises

El viento sopla donde quiere.
 "Heresiarca de mala estrella
 que exhaló su último aliento en un
 retrete griego,
 con mitra llena de lentejuelas y con
 báculo atascado
 en su trono
 viudo de una sede viuda,
 con el omophorion erecto, con
 el trasero coagulado".
 El viento sopla donde quiere,
 y allí va "el General Mola, mulo,
 Con llamas en la cola y en el culo",
 y "España aparta de mí este cáliz",
 y la música de Preisner que suena
 suave
 Mientras Juliette Binoche emerge del
 agua
 hermosa y húmeda como si recién
 naciera,
 y las finas hierbas,
 Y el vino tinto y la ginebra que se
 mueven al
 compás de Cármina Burana,
 y el viento que sopla donde quiere,
 mientras Poe termina de enloquecer en
 una taberna.
 Y las hipócritas muchachas del
 Coronel Vallejos
 con sus boquititas pintadas,
 y este viento que no deja de soplar,
 y la tarde que se nubla,
 y la lluvia que empieza a caer sobre
 la playa,
 y el triste Menelao que lleva
 dos mil ochocientos años de
 humillación y pena
 porque Helena lo dejó por Paris,
 y ese pobre judío
 que le pregunta a su padre por qué lo
 abandona
 mientras agoniza en la cruz,
 y el bruto de Simón Pedro
 que no termina de entender su rol,
 y otra vez Herodes que casi nos deja
 sin niños circuncidados,

y el austriaco renegado
 que se desquita de su esterilidad
 masacrando hombres, mujeres y niños
 como si fueran hormigas,
 y el texano del norte,
 que se cree inmortal,
 tan imbécil como perverso,
 y el iraquí del este,
 que también se cree inmortal,
 tan perverso como imbécil,
 y el viento que sigue soplando
 y silba como nunca,
 y el olor a fritura de mariscos,
 y los ranqueles y los mapuches
 que reaparecen riéndose de la
 historia
 pero contaminados por el mercado y la
 cultura,
 y los galeones hundidos,
 y el mago que va y viene,
 "y el novato que vota por el viejo
 Moisés"

y Buenos Aires veintitrés de enero,
 el día
 que tembló México, pero no demasiado,
 y estad alerta hermanos
 porque no sabéis cuando será el
 tiempo,
 y cuidado con la avaricia
 porque los niños lloran
 y "aunque tengas mucho
 no está la vida en la hacienda".
 Acaba de salir el sol
 y ha calmado el viento:
 es hora de despertar
 arrojar un poco de arena sobre el
 pecado
 y encarar el pasado
 como si fuera mañana.

Autor: Felipe P. Villaro
 Poema incluido en el libro
 "El sueño de Ulises"-
 1ed. Córdoba:
 Alción Editora, 2008.



‘El sueño de Ulises’, Grabado en Relieve, 43 x 28 cm. Año 2004.

El grabado fue realizado a partir del poema de Felipe Villaro. En su representación aparecen muchos elementos que nombra la poesía. Ambas obras, el poema y el grabado juntas, participaron en el año 2004 de Certamen de Poemas Ilustrados ‘Almafuerte’ de la Sociedad Argentina de Escritores de La Plata, donde la dupla fue galardonada con el 1° Premio.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que los oficiales expediran los certificados que se soliciten en esta materia y atento a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia en su acuerdo de 17 de marzo de 1906, el Director General del Registro de la Propiedad

Resuelve

1.º Que en fecha los certificados que se piden al Registro en cumplimiento del art 16 del decreto reglamentario de la Ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán exactamente al nombre de la persona inmatriculada en el poder en orden de certificación.

2.º Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publicarse y copiar en un libro de resoluciones.

Galería de fotos

F. M. Navarro



Agosto 2022. Mes de las Infancias. Charla “Niñez y Derechos Humanos” a cargo del Programa Niñez, DDHH y Políticas Públicas de la Secretaría de Extensión de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP).



Agosto 2022. Mes de las Infancias. Inauguración de la muestra de grabados del Artista Juan Bertola con obras que fueron parte del “Manual Niñez y Derechos Humanos”.



Septiembre 2022. Mes de la Educación. Ciclo de charlas “Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia”. Expone Santiago Zemaitis



Septiembre 2022. Mes de la Educación. Ciclo de charlas “Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia”. Expone Santiago Zemaitis



Septiembre 2022. Mes de la Educación. Ciclo de charlas “Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia”. Expone Graciela Barranco



Septiembre 2022. Mes de la Educación. Ciclo de charlas “Pensar la educación en los tiempos de pandemia y post-pandemia”. Expone María Ines Gabbai y María José Draghi



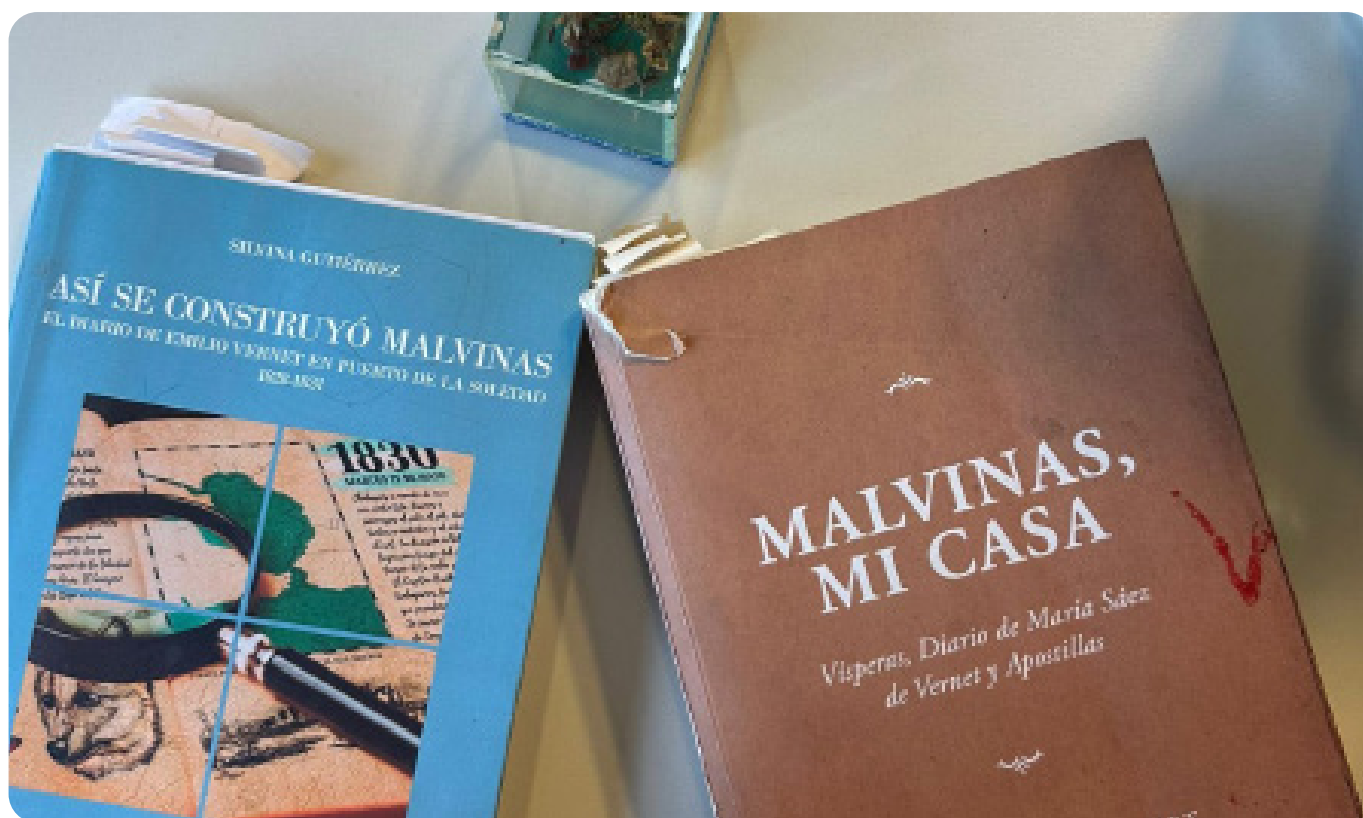
Octubre 2022. Mes del "Respeto a la Diversidad Cultural". Charla a cargo del Grupo Universitario de investigación en Antropología Social (GUIAS)



Octubre 2022. Mes del "Respeto a la Diversidad Cultural". Muestra "Prisionerxs De La Ciencia" organizada por Marcos Bufano, fotógrafo del grupo GUIAS.



Junio 2023. Día de la Afirmación de los Derechos Argentinos sobre las Islas Malvinas, Islas del Atlántico Sur y Sector Antártico. Charla con Clara Vernet sobre el libro “Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas”.



Obras “Malvinas, Mi Casa. Vísperas, Diario de María Sáez de Vernet y Apostillas” y “Así se construyó Malvinas” junto a una cajita de cristal que conserva flora autóctona de las islas Malvinas.



Agosto 11 de 2023. Acto Aniversario 20° ISRPI. Entrega de títulos Segunda Cohorte Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria



Equipo Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria



Mayo 2023. Visita Inspectora del Nivel Superior María Eugenia García al Instituto



Agosto 11 de 2023. Acompañamiento Inspectora Jefa de la Región 1° Maite Coradazzi e Inspectora del Nivel Superior María Eugenia García en el Acto Aniversario 20° ISRPI. Entrega de títulos Segunda Cohorte Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria



GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
**BUENOS
AIRES**