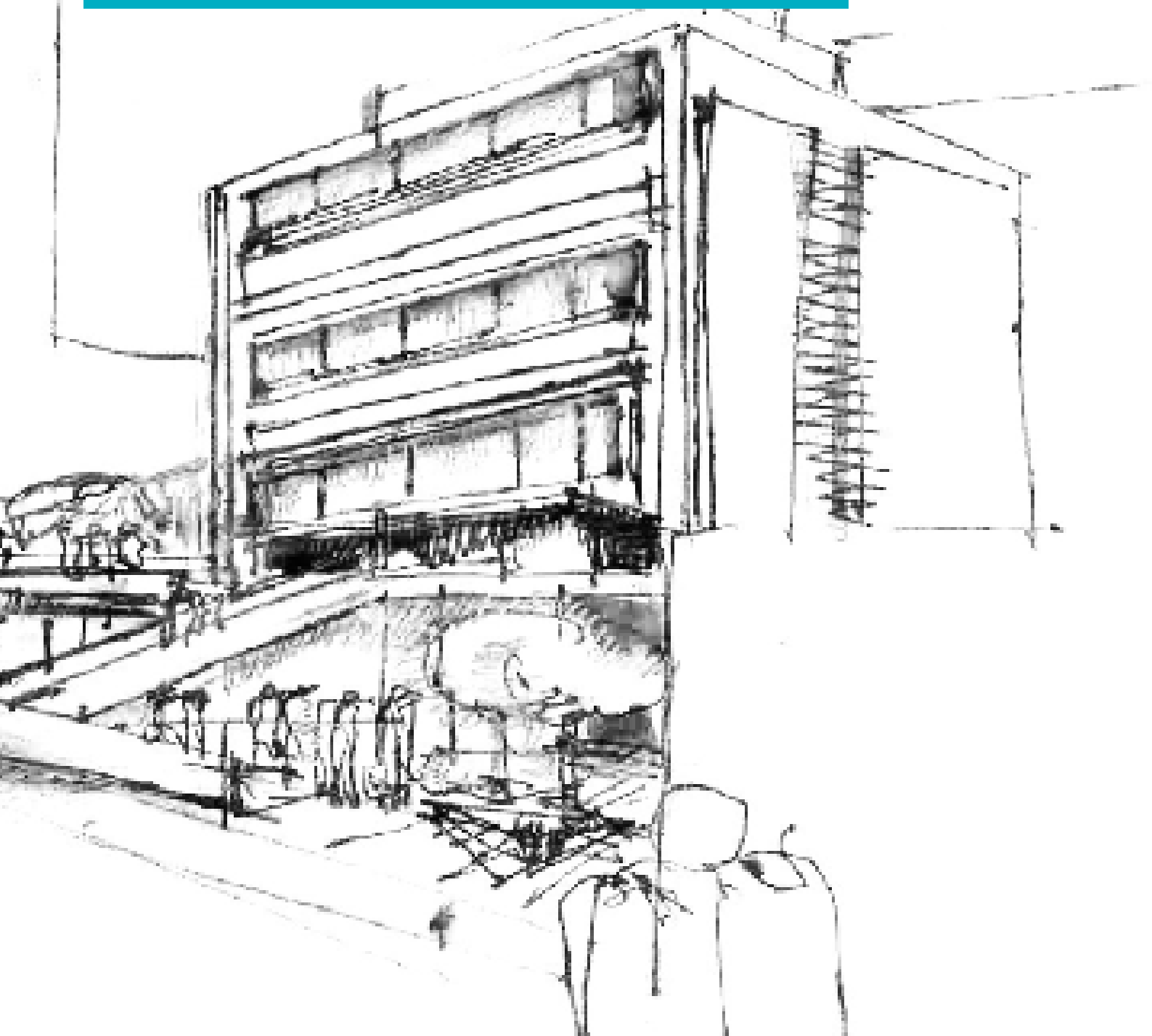


Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria

REVISTA REGISTRAL



Etapas 4 Número 5 Año 2023-2024



REGISTRO
DE LA PROPIEDAD

MINISTERIO DE
ECONOMÍA



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

Revista Registral

4ta etapa, n°5 2023-2024

AUTORIDADES

Director Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires
Ariel Rondan Piacenti

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 Irazu 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

Revista Registral

Edición y coordinación editorial

Mariano Vazquez, 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 y Víctor Díaz

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

05

Institucional

Académica (Página 7)
Investigación (Página 12)
Extensión (Página 15)
Comunicación y actividades de la agenda cultural (Página 21)
Biblioteca (Página 24)
Asesorías registrales (Página 37)

07

Actualización doctrinaria

Hacia un Registro Digital: un aporte del Registro de la Propiedad para garantizar el derecho a la buena administración de los bonaerenses.
Por RONDAN PIACENTI, A. (Página 40)
Otra sociedad, otros tiempos... el derecho de reserva de administración de la mujer casada y su impacto registral.
Por FERNÁNDEZ, M.I. (Página 42)
Doble dominio y su prodecimiento registral
Por FERNÁNDEZ, V.S. (Página 46)
Derecho real de superficie: caracterización y aspectos calificables para su registración. Incidencias en el derecho real de propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios.
Por RUSSO, M.L. (Página 49)
Afectación a vivienda: supuesto especial de subrogación
Por BERNASCONI, A. Y VAMPA, M. (Página 58)

39

Información legislativa

Análisis de la DTR 6/2024: Eliminación del recaudo de aceptación del cargo de administrador en la minuta rogatoria de afectación al régimen de Propiedad Horizontal.
Por SOLIGO SCHULER, N.A. (Página 61)
Análisis de la DTR 2/2024: Habilitación de las Delegaciones Regionales para recibir trámites de desafectaciones por vía administrativa al Régimen de Protección a la Vivienda
Por AYALA, G.J. (Página 63)
Comentario a la DTR 4/24. Transferencias de Inmuebles del estado.
Por MUÑOZ L. y CURCIO M. (Página 65)

60

Apuntes de jurisprudencia

Autorizaciones judiciales para aceptar ofertas de donación de bienes inmuebles.
Por GARBALENA, V. A. (Página 80)

79

Entrevista

“Un Instituto de puertas abiertas”. Entrevista a GIGENA Mariana.
Por Alumnos 4° Cohorte TSRPI (Página 84)
“El desafío en la formación en áreas protocolizadas”. Entrevista a BOSSI, Almendra.
Por Alumnos 5° Cohorte TSRPI (Página 88)

83

Jornadas y Congresos

91

Misceláneas

Galería de fotos

96

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.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedirá 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 Jefe de la Sección de Registro de la Propiedad



1. Que los dichos certificados que se expiden al Registro de la Propiedad de conformidad con el 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 copiar en un libro de distribución.

F. M. H. H. H.

La importancia de revalorizar las competencias técnico profesionales.

Por RONDAN PIACENTI, Ariel

Director provincial

Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

En esta edición de la Revista Registral queremos destacar la relevancia de la capacitación técnico profesional de las y los agentes que forman parte de nuestra institución; es que la actividad registral demanda una labor que ostenta una especificidad particular, de la que depende dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires. En esta dirección se ha hecho especial énfasis en la educación técnico profesional de Nivel Superior a fin de garantizar procesos de formación prolongados y sistemáticos en un área ocupacional compleja, que requiere el dominio de conocimientos, habilidades, y aptitudes profesionales que aseguren los fines que persigue el Organismo. En esta senda, el lugar que ocupa el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria deviene trascendente, ya que ha permitido la implementación de carreras como la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y la Tecnicatura Superior en Administración Pública, como así también otro tipo de capacitaciones propias de la materia registral. Dichas propuestas formativas garantizan personal profesional



y técnico altamente calificado y comprometido con las tareas registrales que ejecuta, pero también con el bien común que persigue este Registro como parte integrante de la Administración Pública Provincial. Después de todo, de cada uno de los trabajadores y trabajadoras terminan dependiendo la eficacia y la calidad de los servicios que prestamos a nuestros usuarios, y a la comunidad toda.

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 soliciten por el interesado en virtud del art 16 de la ley de 1906, se expediran en forma exacta y conforme a lo dispuesto en la ley de 1906.

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

Institucional

F. M. H. H. H.

ACADÉMICA

La Educación Técnico Profesional en el ISRPI

Por **BALBONA, Virginia**
Integrante ISRPI, RPBA

I.- Introducción

La Educación Técnico Profesional de Nivel Superior permite iniciar y/o continuar itinerarios profesionalizantes, a través de procesos de formación prolongados y sistemáticos en áreas ocupacionales específicas cuya complejidad requiere el dominio de conocimientos, habilidades, destrezas, valores y actitudes profesionales.

Atendiendo a ello, y en línea con una política educativa tendiente a proveer una educación integral, permanente y de calidad para todas y todos sus habitantes, desde el ISRPI se asume la responsabilidad con una formación de carácter general, científicotecnológico y técnico-específico profesional.

En este marco, la oferta académica de nuestra institución (1) supone la implementación de carreras técnicas especializadas y diversificadas, en permanente vinculación con el entorno socio productivo-laboral actual y garantizando acceso, permanencia y egreso de profesionales, técnicas y técnicos altamente calificados y comprometidos con la sociedad de la que forman parte. Es así que, desde hace algunos años, los recorridos de profesionalización que se proponen son: Tecnicatura Superior en Registro y Publicidad Inmobiliaria y Tecnicatura Superior en Administración Pública.

A propósito, nos interesa en esta oportunidad recuperar y ponderar voces de quienes han transitado o transitan estos recorridos formativos y visibilizar el impacto de éstos en sus desempeños laborales.

II.- Fines, objetivos y propósitos de la Educación Técnico Profesional de nivel superior

Frente a un número creciente de jóvenes y adultas/os que cuentan con la Educación Obligatoria o con las condiciones establecidas en

la Ley de Educación Superior 24.521, la Educación Técnico-profesional da respuesta a aquellas personas que desean cursar estudios postsecundarios que les permitan desarrollar competencias profesionales que faciliten y mejoren su desempeño profesional.

La Ley 26.058 de Educación Técnico Profesional instauro entre sus propósitos: contribuir al desarrollo integral de las y los estudiantes, y proporcionar condiciones para el crecimiento personal, laboral y comunitario, en el marco de una formación técnico profesional continua y permanente; desarrollar procesos formativos sistemáticos que articulen el estudio y el trabajo, la investigación y la producción, la complementación teórico- práctico, la formación ciudadana, la humanística general y la relacionada con campos profesionales específicos; y, desarrollar trayectorias de profesionalización que garanticen a los alumnos y alumnas el acceso a una base de capacidades profesionales y saberes que les permita su inserción en el mundo del trabajo, así como continuar aprendiendo durante toda su vida.

La Educación Técnico Profesional como modalidad además promueve la cultura del trabajo y la producción para el desarrollo territorial sustentable del país y sus regiones, como elemento clave de las estrategias de inclusión social, de desarrollo y crecimiento socio-productivo, de innovación tecnológica, creando conciencia sobre el pleno ejercicio de los derechos laborales. Con estos sujetos de plenos derechos, la Educación Técnico Profesional procura, además, responder a las demandas y necesidades del contexto socio productivo en el cual se desarrolla, con una mirada integral y prospectiva que excede a la preparación para el desempeño de puestos de trabajo y oficios específicos.

En ese marco, desde nuestra institución nos abocamos a garantizar a las y los estudiantes una base de conocimientos y habilidades y a ofrecer un recorrido de profesionalización, propia del perfil profesional elegido, dependiendo que se trate de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria o de la Tecnicatura Superior en Administración Pública; como así también, ampliar y enriquecer las capacidades profesionales en pos de que adquieran un nivel de complejidad mayor que les permita una buena inserción y desarrollo en un determinado ámbito del mundo del trabajo, y un alto nivel de autonomía y responsabilidad en un amplio espectro ocupacional.

Asimismo, se apunta a promover la formación permanente, incluso de modo posterior a la finalización de las tecnicaturas que se dictan en el instituto, razón por la cual se acercan y revalorizan alternativas educativas con la intención de fomentar la especialización, la reorientación y el perfeccionamiento de la profesión inicial.

III.- La oferta formativa académica del ISRPI

Nuestro instituto concibe a la educación como un derecho humano y universal, un bien público social, un deber indelegable y una política prioritaria del Estado. Este principio se funda en la convicción de que la producción, el acceso y la democratización del conocimiento al interior del Registro de la Propiedad Inmueble y la administración pública en general es un bien social, colectivo y estratégico, esencial para garantizar los derechos de las/os/es trabajadoras/es y las necesidades de las/os agentes.

Desde allí, el ISRPI busca favorecer la construcción, generación, transferencia y difusión de conocimientos, saberes profesionales y técnicos de calidad, sustentándose en valores éticos y democráticos, bajo un criterio de excelencia, igualdad, solidaridad, compromiso y justicia social.

En tal sentido, con intención de dar respuesta a necesidades reales identificadas en el marco de la actividad registral y la administración pública provincial -en consonancia con los avances sociales, jurídicos y tecnológicos-, y a los fines de contribuir a la producción y distribución de conocimiento y de innovaciones científico-tecnológicas y brindar herramientas para mejorar la calidad y el desempeño laboral, se brindan oportunidades de formación específica propia de la profesión u ocupación

abordada y prácticas profesionalizantes dentro del campo ocupacional elegido.

En ese marco, se establecen como objetivos del instituto, organizar e impartir Educación Superior mediante la oferta de trayectos curriculares de pregrado, específicamente dos Tecnicaturas, entendiendo que la formación en materia registral y al respecto de la administración pública, es sustancial para brindar conocimientos y herramientas que eleven y potencien las capacidades de las/los trabajadoras/es y, además, promover un desempeño eficiente y eficaz en sus ámbitos de trabajo.

Con la intención de indagar el impacto de la educación técnico profesional en el quehacer laboral de las/os trabajadoras/es, promediando el ciclo 2024, realizamos una incipiente investigación que nos permitió de recuperar voces de egresadas/os y estudiantes de las tecnicaturas en cuanto a sus recorridos formativos aquí en la institución y el aporte de los mismos.

Al respecto, cuándo consultamos en términos generales, sobre qué conocimientos, herramientas y/o competencias consideran les ha aportado su formación superior como técnica/o, emergen expresiones tales como:

"Me brinda los fundamentos para razonar nuestro accionar a diario"

"Me aportó muchas herramientas nuevas para mejorar el trabajo diario, tener mayor agilidad y seguridad en mi labor cotidiano"

"Me permitió dar respuesta a cuestiones de las que tenía desconocimiento; no sólo específicas, sino también herramientas tecnológicas, herramientas para mejorar la escritura, la expresión, la oralidad"

"Me dio conocimientos para afrontar mi trabajo de una manera más profesional. Al proveerme de conceptos formales, estoy pudiendo dar un marco teórico a mi desempeño laboral diario"

"...fundamental entender el por qué hacemos lo que hacemos, y como es el modo correcto de realizar nuestra tarea más allá de los modismos de cada departamento"

Entre las respuestas también destacamos la siguiente expresión:

"Se convirtió en el puntapié para seguir estudiando"

Puntualmente, las respuestas de graduadas/os de la Tecnicatura en Registración y Publicidad Inmobiliaria, confluyen en señalar que la carrera les permitió:

Conocer normativa que sustenta el trabajo coti-

diano, profundizar conceptos como calificación registral, registración, publicidad, documentos judiciales, entre otros, como así también precisar el vocabulario, tener mayor seguridad al informar a los usuarios, entre otras cuestiones. La principal herramienta y/o competencia recibida por medio de la carrera fue, precisamente, transformar la automatización o el trabajo repetitivo aprendido a partir del conocimiento transmitido por un compañero/a, en un saber propio entendiendo el por qué de la tarea que realizamos, pudiendo paramos ante una escritura, plano o informe de dominio y saber leerlo e interpretarlos criteriosamente, tanto para nuestras tareas cotidianas como para asesorar a quienes acrediten un interés legítimo, a nuestro público cotidiano.

En el caso específico de la Tecnicatura en Administración Pública, recuperamos algunas expresiones referidas a los aportes de la formación de estudiantes que se encuentran cursando el 3° año de la carrera. A propósito dicen:

"Mejoró mi atención al público y ahora puedo resolver problemas o cuestiones que antes no, por no entenderlas; aprendí tanto que puedo resolver prácticamente todos los desafíos que se me cruzan habitualmente; por más variados que sean".

"Me aportó una visión más amplia del funcionamiento y estructuras de la administración pública, a saber cómo abordar las particularidades de cada departamento, a tener más seguridad en mi desempeño diario".

Al profundizar sobre estas primeras valoraciones, y haciendo mayor hincapié en el impacto en el quehacer en el ámbito laboral, se agregan expresiones como las que a continuación citamos:

"El impacto principal, es el logro de una unidad de concepción que impactó en una unidad de acción".

"Sin dudas nos permite posicionarnos de una manera más firme ante los ciudadanos y profesionales que acuden a nuestro ámbito con diversas consultas".

"Nos brinda herramientas para resolver, para realizar aportes, para realizar el trabajo diario con mayor calidad".

Es relevante señalar que las/os estudiantes y graduadas/os consultadas/os coinciden en que su recorrido formativo les ha permitido ganar mayor autonomía y seguridad para ejercer su labor cotidiana. Y, en esa misma línea, cuando consultamos respecto a en qué

medida consideran que todo el personal de la administración pública debería contar con educación técnico-profesional de Nivel Superior, la totalidad de las voces recopiladas en la investigación responde asignando a la pregunta el valor más alto, esto es, encontramos unanimidad en relación con la importancia que le atribuyen a la formación de quienes se desempeñan en ámbitos de la administración pública.

IV.- Conclusiones

Desde el Instituto reconocemos la relevancia de la oferta formativa técnico-profesional, a la vez que ponderamos las experiencias, vivencias y los aportes que provee a las/os ciudadanas – trabajadoras/es para su desempeño como tales en la sociedad actual.

En ese sentido, reafirmamos el compromiso asumido desde nuestra institución, el cual nos impulsa a seguir formando técnicos que puedan desempeñarse como actores en procesos productivos en diferentes ámbitos laborales, también como emprendedores autogestivos con sentido crítico y responsabilidad ciudadana que sean verdaderos agentes de promoción del cambio y el desarrollo.

Para ello, consideramos clave continuar trabajando en propuestas educativas que posibiliten establecer una relación sistemática con los actores del mundo del trabajo, que potencie las trayectorias educativas y las trayectorias ocupacionales y, especialmente, que promueva en las personas el aprendizaje de capacidades, conocimientos científico-tecnológicos, habilidades, destrezas, valores y actitudes relacionadas con desempeños técnico-profesionales y criterios de profesionalidad propios del contexto socio productivo actual, que les permitan conocer la realidad a partir de la reflexión sistemática sobre la práctica y la aplicación sistematizada de la teoría.

NOTAS

(1) El ISRPI se encuentra reconocido por la Dirección de Educación de Gestión Privada (DIEGEP) de la Dirección General de Cultura y Educación, mediante la resolución Nro. 8545, de fecha 4 de febrero de 2019, y se rige por la Ley Provincial de Educación Nro. 13.688, el Reglamento General de las Instituciones Educativas de la Provincia de Buenos Aires (Decreto 2299/11), el Régimen Académico Marco para los Institutos Superiores de Formación Docente y Técnica de la Provincia de Buenos Aires (Resolución 4043/09), las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten y por el presente Estatuto.

ACADÉMICA

La Tecnicatura en Administración Pública: una apuesta a la eficiencia estatal

Por. CERRI MARTÍNEZ, Federico.

Docente ISRPI

I.- Introducción

En un contexto global marcado por transformaciones aceleradas en el ámbito social, económico y tecnológico, el Estado enfrenta el desafío inminente de adaptarse a estos cambios para seguir siendo un actor relevante y eficiente. Durante décadas, la gestión pública se ha caracterizado por estructuras rígidas, burocráticas y desactualizadas, las cuales, lejos de promover la eficacia administrativa, han operado como obstáculos para la innovación y el buen funcionamiento de las instituciones estatales. En este sentido, se hace imprescindible que el Estado abandone su tradicional inercia para poder responder de manera más ágil, eficiente y transparente a los nuevos desafíos.

El sociólogo polaco Zygmunt Bauman en su libro "Modernidad Líquida" (Bauman, Zygmunt.1999) acuñó el concepto de "liquidez" para describir la fluidez y volatilidad de los procesos sociales y económicos que marcan la era contemporánea. Según esta visión, las instituciones, incluidas las del Estado, ya no pueden sostenerse sobre bases sólidas y rígidas sin perder capacidad de adaptación. El modelo tradicional de administración pública, basado en estructuras jerárquicas cerradas y procesos administrativos lentos y burocráticos que lo arrastran hacia una "metástasis estructural", ha demostrado ser inadecuado para un mundo que exige respuestas rápidas y soluciones creativas. En este contexto de incertidumbre y cambio continuo, la modernización del Estado se convierte en un imperativo

ineludible, y la educación en administración pública juega un papel fundamental en esta transformación.

Frente a esta realidad, la Tecnicatura en Administración Pública surge como una respuesta estratégica a las necesidades de modernización de la gestión pública. Esta carrera de formación técnica está diseñada para ofrecer a los estudiantes las herramientas necesarias para enfrentar los desafíos de un sector público cada vez más complejo, que debe operar en un entorno caracterizado por la constante evolución de las tecnologías, los marcos normativos y las expectativas.

A diferencia de las carreras universitarias tradicionales, que tienden a tener un enfoque teórico y una duración prolongada, la Tecnicatura en Administración Pública se presenta como un camino de formación intensiva, que combina teoría con práctica desde el inicio. Este enfoque permite que los egresados adquieran competencias técnicas y operativas específicas para intervenir de manera eficiente en los procesos administrativos del sector público. En lugar de pasar años en la formación de conceptos abstractos, los estudiantes de esta tecnicatura están en contacto directo con los problemas reales de la administración pública, lo que les otorga una perspectiva práctica y una capacidad operativa inmediata.

La flexibilidad de la tecnicatura, sumada a su enfoque en la resolución de problemas cotidianos, hace que esta formación sea especialmente atractiva tanto para estudiantes como para los trabajadores del sector público.

II.- Una Visión Práctica para la Gestión Pública: El Caso del ISRPI

La Tecnicatura en Administración Pública no es solo un modelo de formación adaptado a las necesidades del sector público; también se está posicionando como un motor de cambio en las instituciones que implementan este programa. Un claro ejemplo de ello es el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI), una institución de vanguardia que ha integrado la Tecnicatura en Administración Pública como un componente esencial de su propuesta educativa.

Este enfoque práctico de la carrera, que permite a los estudiantes participar en prácticas profesionalizantes y desarrollarse en un entorno institucional real, asegura que los egresados no solo tengan conocimientos teóricos, sino también una experiencia directa en la gestión pública. Gracias a esta inmersión temprana en la realidad administrativa, los estudiantes desarrollan un sentido crítico y propositivo frente a las deficiencias estructurales y operativas del sector público, al tiempo que adquieren las herramientas necesarias para implementar cambios significativos en los procesos gubernamentales.

La tecnicatura, por su naturaleza y diseño, permite una integración mucho más rápida al mundo laboral, lo que resulta en un importante beneficio tanto para los estudiantes como para los organismos públicos. Estos últimos valoran especialmente la capacidad de los egresados para abordar problemas específicos de manera efectiva y con soluciones inmediatas, algo que se vuelve cada vez más necesario.

III.- La Capacitación Continua: Un Pilar Fundamental para la Eficiencia Pública

La gestión pública es un ámbito caracterizado por su constante evolución, tanto en términos de normativas como de procesos administrativos, tecnologías y expectativas sociales. En un entorno tan dinámico, la actualización permanente de los profesionales es esencial para garantizar una gestión eficiente y adaptada a los nuevos desafíos. La capacitación continua no solo permite a los egresados de la Tecnicatura en Administración Pública mantenerse al día con los cambios legislativos y tecnológicos, sino que también les brinda herramientas para mejorar sus habilidades y optimizar la toma de decisiones dentro del sector público. Los egresados de la tecnicatura en adminis-

tración pública tienen la ventaja de contar con una formación inicial sólida, pero para mantenerse competitivos y continuar avanzando en sus carreras, deben estar en constante proceso de aprendizaje; lo que les asegurará que sean capaces de aplicar soluciones innovadoras a problemas emergentes.

Así, la formación continua se convierte en un elemento clave para evitar que las estructuras gubernamentales queden atrapadas en modelos obsoletos y, en su lugar, promueve la construcción de un sector público capaz de adaptarse a los cambios lo que se traduce en una gestión pública más eficaz, capaz de enfrentar los retos de una sociedad en constante transformación.

IV.- Conclusión: Hacia un Estado Ágil, Dinámico y Eficiente

En un mundo donde la transformación social, económica y tecnológica es constante, la modernización del Estado es una necesidad imperiosa. La Tecnicatura en Administración Pública, con su enfoque práctico y aplicable, constituye un componente clave en la construcción de un sector público más ágil, eficiente y capaz de adaptarse rápidamente a los cambios coyunturales.

Sin embargo, para que el potencial de esta formación sea plenamente aprovechado, no basta con una formación inicial de calidad; es esencial mantener un compromiso sostenido con la actualización de los programas académicos, ajustándolos de manera continua a los nuevos retos y realidades del entorno.

Asimismo, es fundamental crear espacios que propicien el desarrollo profesional de los egresados a lo largo de sus carreras, proporcionándoles las herramientas necesarias para avanzar en sus trayectorias y afrontar los desafíos que surjan en el ejercicio de su trabajo. Solo a través de un enfoque integral, que combina formación continua, actualización de contenidos y oportunidades de crecimiento profesional, el sector público podrá contar con una nueva generación de administradores públicos capacitados para liderar el cambio y transformar la gestión estatal en un sistema más transparente, eficiente y alineado con los intereses de la sociedad.

Esta transformación, además de responder a las exigencias contemporáneas, contribuirá a consolidar un Estado más dinámico, resiliente y capaz de hacer frente con eficacia los desafíos que propone el Siglo XXI.

INVESTIGACIÓN

Nueva convocatoria de proyectos de investigación dentro del RPBA

Por GIGENA, Mariana y MUÑOZ, Lorena

Equipo Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, RPBA

En el transcurso del año 2024 se realizó una convocatoria a proyectos de investigación, la cual continúa abierta para el año 2025, respetando los ejes temáticos generados a partir de las convocatorias previas y proyectos presentados.

En tal sentido, se siguió trabajando con dos grandes ejes temáticos: 1.- Cuestiones registrales generales y específicas; y 2.- Temas generales vinculados con la actividad estatal.

Dentro del primer Eje temático "Cuestiones registrales generales y específicas", se han propuesto temas que representan cierta relevancia actual, separándolas en dos categorías:

a) "Cuestiones registrales generales" abarcando los siguientes temas: Nuevas tecnologías en los servicios registrales; y el Impacto de cuestiones medioambientales en la registración inmobiliaria.

b) "Cuestiones registrales específicas" abarca los temas: Conjuntos Inmobiliarios. Adecuación; Publicidad de procesos de subasta; Aspectos registrales respecto a la Protección a la vivienda; Donaciones solidarias.

Dentro del Segundo Eje temático "Temas generales vinculados con la actividad estatal", se pensaron las siguientes líneas de investigación: El rol de la mujer en el ámbito de la Administración pública, y El impacto de la capacitación y formación técnica específica en las tareas registrales cotidianas (coincidiendo con la línea editorial de la presente Revista).

La convocatoria contempla la capacitación para los postulantes en herramientas de metodología de la investigación científica a cargo de especialistas en la temática a modo de introducir y afianzar a quienes comienza su trayectoria en proyectos de investigación, con las estrategias necesarias para llevar adelante la labor.

A fin de llevar adelante dichos trabajos se propicia la presentación bajo las siguientes pautas:

a) Estructura:

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

No podemos dejar de mencionar que uno de los pilares del Instituto es la producción y sociabilización de conocimiento, y en esta dirección bregamos constante y permanentemente por la participación de los agentes del organismo en proyectos de investigación.

EXTENSIÓN

Búsqueda de acciones para fortalecer las relaciones personales e interinstitucionales

Por Equipo ISRPI

El ISRPI continúa fortaleciendo sus objetivos institucionales priorizando la enseñanza, la investigación, y la extensión. Seguimos insistiendo en la importancia de 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, del ISRPI en su área de extensión se **focaliza en ejes temáticos y acciones donde busca fortalecer las relaciones personales e interinstitucionales**, entre ellos:

a) Compromiso social

- Orientar sus actividades hacia un compromiso organizado y solidario.
- Acompañar y ofrecer a diversos sectores sociales, especialmente a aquellos más vulnerables.

b) Fortalecer de lazos personales e interinstitucionales

- Crear espacios para el diálogo y la construcción de redes de apoyo interinstitucionales.
- Promover la formación integral de los individuos.
- Fomentar la integración social.
- Defender los derechos humanos.
- Contribuir a la construcción de una ciudadanía activa.

c) Aporte de conocimientos

- Ofrecer conocimientos, experiencia y capacitación para fortalecer la acción social

- Establecer alianzas estratégicas con otras instituciones, organizaciones y comunidades.
- Promover la democratización del conocimiento y el acceso a la educación superior.

Como respuesta a los ejes mencionados, se han desarrollado en articulación con otras instituciones formativas encuentros para todos los/as jóvenes para ofrecer las propuestas formativas; jornadas abiertas a la comunidad como donación de Sangre coordinado por el Departamento de Salud Ocupacional con el Centro de Hemoterapia de la Ciudad de La Plata.



Equipo de Hemoterapia en el frente del ISRPI luego de la Jornada de Donación de Sangre

EXTENSIÓN

Durante el mes de Junio de 2024 se llevaron adelante en la sede del Instituto, una serie de encuentros destinados a jefes de división y agentes registrales en general, abordando el tema Consumo problemático y Salud Mental en el ámbito laboral, a cargo de profesionales pertenecientes al Programa de Promoción de salud mental y prevención de consumos problemáticos en el ámbito laboral del Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires, Guillermo Nuesch, Guillermo Loscalzo, Joel Moliner y Debora Dinon. En el marco de las actividades que lleva adelante el ISRPI como Instituto bajo la órbita de la Dirección de Educación de Gestión Privada hemos sido sede de una Jornada informativa y formativa propiciada por la Inspectora de Nivel Superior, María Eugenia García, que tiene a su cargo la supervisión de nuestra institución y demás institutos superiores de gestión privada de la Región número 1.



Jornada de información y capacitación brindada por la Inspectora del Nivel Superior María Eugenia García en la sede del ISRPI

Asimismo, en el marco de las propuestas de la Jefatura Distrital de la Región número 1 de la Dirección de Educación de Gestión Privada, se llevó adelante la Expo Superior 2024 en Plaza Malvinas de la ciudad de La Plata, donde el Instituto Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) mostró sus ofertas educativas a estudiantes de secundario que visitaron la muestra.



Expo Institutos 2024. Plaza Malvinas.

Durante el año 2023 y 2024 el ISRPI ha sido sede de FINES, propuesta de la cual han participado tanto, agentes del RPBA como ciudadanos de la comunidad, que han logrado a través de este programa culminar sus estudios secundarios.

También, se realizaron a través de conversatorios con referentes destacados; muestras fotográficas; presentaciones de libros con contenidos que invitan a reflexionar e intercambiar miradas sobre temáticas de interés general. Dichas propuestas se enmarcan en la Agenda Cultural del ISRPI.

De otra parte, se han presentado variedad de publicaciones, en el marco de las tecnicaturas superiores dictadas en el ISRPI, con el fin de contribuir como fuente de consulta para los agentes del RPBA y otros organismos a fines con la tarea de registración. Entre ellas, la Revista Registral que año a año intenta actualizar, ampliar el horizonte para la construcción de nuevos saberes.

En síntesis, el ISRPI busca ser un agente activo en la transformación social, utilizando su conocimiento y recursos para apoyar a la comunidad y promover una educación de calidad; pública; inclusiva y democrática.

EXTENSIÓN

Reflexiones y desafíos acerca de la Administración Pública con motivo de la participación de estudiantes en el IV Congreso Nacional de Estudios de Administración Pública

Por GALLINI PAEZ, Micaela; RUIZ, Paula; DI PARDO, María Gabriela; y FALBO, Luz.
Equipo Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, RPBA

Introducción

Como alumnas de la Tecnicatura Superior en Administración Pública tuvimos la posibilidad de asistir al IV Congreso Nacional de Estudios de Administración Pública, celebrado en Córdoba los días 25, 26 y 27 de septiembre de 2024, que reunió a especialistas y profesionales en torno a temas cruciales sobre la gestión de lo público. En un contexto de creciente demanda ciudadana por eficiencia y transparencia en la administración, y frente a los desafíos contemporáneos que enfrenta el Estado, los ponentes abordaron distintos enfoques sobre la reingeniería de procesos, la transformación de la cultura organizacional, los modelos de gobernabilidad y las posibilidades de reforma del Estado. A partir de estos aportes y de lo propio, este artículo explora las necesidades y posibilidades de una reforma profunda del Estado argentino, la reconfiguración del rol de los gobiernos provinciales, la innovación tecnológica y la profesionalización del empleo público considerando los desafíos actuales y las lecciones aprendidas en el pasado.

1.- Los desafíos de un Estado en transición. Por Micaela Paez

a) Introducción

Una de las principales figuras en el congreso, Joan Subirats, al frente del panel de apertura, expone acertadamente que el Estado argentino, al igual que otros Estados, continúa operando con una lógica burocrática que recuerda el modelo weberiano clásico, mientras que las demandas de la sociedad y el dinamismo institucional exigen un enfoque más ágil y flexible. Subirats sugiere que es esencial replantear la administración con una perspectiva de reingeniería de procesos y diagramación de flujos, herramientas que pueden favorecer la eficiencia de los organismos locales y regionales, y aportar celeridad y dinamismo a la gestión pública. En este sentido, la reforma del Estado se orienta no solo a cambiar estructuras, sino a modernizar la mentalidad y los procesos organizativos. La idea de Subirats complementa las observaciones de Blutman (2009), quien sostiene que la modernización del Estado argentino exige también una transformación cultural profunda que permita superar la “eficacia indiferente” de una administración orientada por modelos del pasado y fortalecer una gestión centrada en resultados.

b) Transformación y contexto: perspectivas de Hernán Ouviaña

Hernán Ouviaña introduce una mirada crítica al

proceso de reforma al afirmar que no estamos ante una ausencia del Estado, sino frente a una transformación radical en la cual el rol de éste se adapta al contexto neoliberal. Ouviaña conceptualiza la reforma menemista de los años '90 como una "revolución pasiva", en términos gramscianos, en la que el Estado actuó como facilitador de intereses de mercado y se centró en una disciplina de austeridad y control social. A su vez, Ouviaña plantea la existencia de un "Estado de austeridad permanente", en el que el control y la disciplina se han vuelto características de época y no un período transitorio. Esta visión se conecta con la advertencia de Blutman (2009) sobre los riesgos de una reforma que se limite a adaptar el aparato estatal a las exigencias del mercado, sacrificando así el compromiso con el bienestar social. Para Ouviaña, la actual reconfiguración del Estado debe tener en cuenta la crisis de gobernabilidad que atraviesa el país, donde cualquier transformación estatal exige una cuidadosa gestión de la gobernabilidad social y económica.

c) La cultura organizacional y el rol de los recursos humanos

Es preciso tener presente que la cultura organizacional es un pilar central para cualquier proceso de reforma, dado que los valores, actitudes y prácticas de los agentes influyen directamente en la implementación y éxito de las políticas de cambio. En el congreso, la Contadora María Gabriela Miralles remarcó que para que una reforma sea efectiva, es crucial alinear al equipo político con el personal técnico, buscando una relación de colaboración en la cual ambos sectores se conviertan en aliados en el avance de la gestión. Esta alineación es indispensable para que los objetivos administrativos y operativos confluyan en una misma dirección, optimizando así la prestación de servicios y garantizando una mayor eficiencia. Miralles también subraya que la planificación y la ejecución de planes de acción son herramientas efectivas para coordinar esfuerzos entre las áreas técnica y política. En este sentido, la gestión por resultados, otro tema tratado en los paneles, fue resaltada como una herramienta clave para optimizar los recursos humanos y mejorar la eficacia institucional.

d) Transparencia y modernización como ejes de la reforma

En línea con la idea de reformar el Estado en función de la transparencia y la accountability, el Contador Pablo Antonietti, destacó la importancia de avanzar hacia una gestión que priorice

la rendición de cuentas y facilite la accesibilidad ciudadana a la información pública. Antonietti sostiene que la modernización del Estado es el resultado de una combinación de decisión política y acompañamiento normativo, y aboga por la digitalización como un paso esencial para reducir la burocracia excesiva y mejorar la calidad institucional. La transición de una administración "papelizada" hacia sistemas digitales no solo agiliza los procesos, sino que fortalece la transparencia y facilita una mayor responsabilidad institucional, tal como señala también Blutman (2009), quien considera que una reforma administrativa sólida debe incluir una actualización tecnológica integral que impulse la eficiencia y la cercanía del Estado con la ciudadanía.

e) Reflexiones finales y perspectivas para una reforma efectiva

Finalmente, el académico Horacio Cao planteó que, si bien puede parecer que el Estado carece de capacidad para llevar adelante reformas profundas, es posible facilitar la implementación de cambios significativos mediante la creación de procesos más digeribles, es decir, iniciativas que el cuerpo de empleados y el público puedan asumir de manera progresiva. Este planteamiento resuena con la idea de la importancia de ajustar las reformas a la realidad y cultura de la organización estatal, evitando los intentos de cambio abruptos que podrían generar resistencia y dificultades de adaptación. En concordancia con los demás panelistas, se cree que una reforma sostenible debe ser capaz de equilibrar los intereses del mercado, la austeridad fiscal y las demandas sociales, apostando por una transformación que fortalezca al Estado en su rol de garante y promotor de desarrollo.

2.- Más allá del Estado Nacional: rol y reconfiguración de los gobiernos provinciales. Por Paula Ruiz

a) Introducción

Como ya se mencionó, muchas son las aristas del Estado que se han abarcado en el congreso, desde repensar su eficiencia, las transformaciones actuales, cuál es su rol en esta nueva era digital, y hasta qué sucede cuando el Estado se retira. Pero ¿qué lugar ocupa Argentina en esas discusiones? ¿Es posible que éstas trasciendan lo académico y se trasladen al plano político? Y, por último, ¿qué lugar ocupan allí los estados subnacionales?

Argentina y el mundo se encuentran debatiendo acerca del rol del Estado, especialmente en torno

a su eficiencia y tamaño. Este ha sido un tema recurrente en las agendas de reforma estatal, intentando modificar las capacidades institucionales a través de reestructuraciones con modelos más modernos en pos de abandonar un modelo burocrático weberiano. En este contexto, de avance de herramientas tecnológicas como la IA y situaciones de crisis como la pandemia, se han originado dudas sobre el funcionamiento y la estructura actual del aparato estatal. Esta conversación tiene por escenario la arena pública. Esto último, quizás, como consecuencia de la democratización de voces tanto en redes sociales como en plataformas de todo tipo.

Quien, sin lugar a dudas, ha profundizado en la temática es el actual presidente de la Nación, que ya en su campaña política hablaba de una agenda de reducción del aparato estatal. En el panel “Enfoques y aportes a los retos de la administración pública y del estado exponencial” se debatió sobre la contraposición de los discursos que proponen un Estado mínimo frente a un aumento de desigualdades que demandan más Estado, entendiendo el mismo desde un rol transformador para mitigar esas diferencias. Lo que nos traslada, necesariamente, a dos cuestiones. Por un lado, contraponer aquellas dos posturas que acercaba Oszlak hace poco más de dos décadas —menos estado frente a un mejor estado (Oszlak, 1997)—, y por otro a preguntar ¿cómo se reconfiguran las responsabilidades y capacidades de los gobiernos provinciales en este nuevo escenario de mayor protagonismo?

b) La contracción del estado nacional y su impacto en las provincias

La administración del actual gobierno nacional propone una reforma que se apoya en la idea de que un aparato estatal más pequeño permite mayor eficiencia y dinamismo, a la vez que busca liberar al sector privado de regulaciones que considera excesivas. Así, lleva a cabo estrategias de reducción de la estructura ministerial y concentración de funciones con un horizonte de reducción del gasto público. No obstante, el análisis de las dinámicas federales y la experiencia histórica podrían sugerir cierto traslado de responsabilidades a los gobiernos subnacionales, que enfrentan limitaciones significativas.

Por lo que, en lugar de una reducción del Estado, podríamos estar frente a una reconfiguración a nivel nacional, donde se transfieren funciones desde el gobierno central a las provincias.

Las experiencias de reformas de los años ‘90 en Argentina demostraron que la descentralización

de los sistemas de salud y educación no significó un avance del sector privado en la prestación de esos servicios, sino una asunción de estos por parte de las provincias.

La era exponencial (Oszlak, 2020) propone un escenario caracterizado por avances tecnológicos acelerados y automatización de procesos y tecnologías de la información entendiendo los desafíos propios de la época como oportunidades. Según el autor, esta nueva era requiere de un Estado que no se reduzca a funcionar como regulador, sino que se reconozca también innovador. En aras de ello, los gobiernos provinciales en Argentina se encuentran con el desafío de modernizarse, pero con capacidades limitadas, en términos de inversión y accionar.

Si bien la tecnología puede ser un factor democratizador por explotar, que permita brindar servicios más eficientes y cercanos a la ciudadanía, se advierte como posible que esta tecnologización profundice las brechas socioeconómicas preexistentes entre distintas provincias.

Horacio Cao, analizó históricamente el nivel de heterogeneidad y desigualdad en Argentina entre las provincias, tanto en sus dimensiones sociales, como económicas y demográficas exponiendo cómo el sistema federal argentino ha perpetuado un esquema de dependencia económica y política que refuerza la centralización del poder en el ámbito nacional (Cao y Rubbins, 1998). Y sostiene, idea que se comparte, que la clave para que las provincias puedan innovar radica en la implementación de un federalismo colaborativo.

c) Respuestas originales a problemas estructurales

En el panel “¿Qué sucede en la sociedad cuando el estado se retira?”, el Doctor Ricardo Piana introduce el concepto de innovación. Lo hace en contraposición a los términos invención y modernización, acudiendo a la idea de “una propuesta original para solucionar problemas” los que no serán necesariamente nuevos, pero que sí suponen una respuesta local.

En un país caracterizado por la centralización del poder y la diversidad socioeconómica entre regiones, la capacidad de innovar en la gestión pública se presenta como una estrategia para mejorar la satisfacción de las demandas ciudadanas. Por esto mismo los gobiernos provinciales de Argentina, con lo singular de sus dinámicas políticas, económicas y sociales, requieren de enfoques innovadores que trasciendan la simple modernización de procesos. La innova-

ción, en este sentido, puede facilitar respuestas locales y adaptadas a problemáticas específicas, promoviendo un federalismo más eficiente. Una posible respuesta a esta crisis de capacidades es adoptar un modelo participativo, o de “diagnóstico participativo”, concepto español acercado por Subirats (UAB) en el panel central “Democracias en tensión. Las administraciones públicas en pleno cambio de época”. Esto no es otra cosa que un modelo de gobernanza (Whittingham Munévar, 2011), donde las alianzas con el sector privado y la sociedad civil se vuelven una oportunidad. El Estado asume, así, un rol fundamental en la creación de mercados y en el fortalecimiento y desarrollo de economías regionales en cooperación con otras provincias orientando la inversión a sectores estratégicos. Es de esta forma, que los gobiernos provinciales podrían liderar la implementación de políticas públicas orientadas a la innovación aprovechando la cercanía con las realidades locales. Esto implica retomar la planificación estratégica y repensar un camino de acción alineando la discusión técnico-administrativa con las agendas políticas locales.

Es por esto, que resulta necesario un cambio de paradigma sobre el prisma con el que se juzga a la administración pública apostando por la colaboración interprovincial y la adaptación local por sobre soluciones estandarizadas. Para ello es esencial no limitarse a estrategias de modernización sino promover un enfoque innovador que apunte a reforzar la autonomía, mejorando la eficiencia de la gestión pública.

3.- Repensar la Administración Pública en la era de la inteligencia artificial. Por Di Pardo, María Gabriela.

a) Introducción

Repensar la Administración Pública en la era de la inteligencia artificial (IA) implica un cambio profundo en como los gobiernos operan, prestan servicios y responden a las necesidades de la ciudadanía. La IA ofrece un conjunto de herramientas y posibilidades que pueden transformar desde la eficiencia operativa hasta la personalización de los servicios públicos. Pero, tal como se expuso en el panel “La Inteligencia Artificial, el Estado que se viene y las Comisiones de Futuro”, es preciso tener en cuenta la importancia de utilizar la IA de forma ética, promoviendo la transparencia y la responsabilidad en su aplicación para asegurar que contribuya al bien común.

Se reconocen algunos puntos clave para entender el curso de esta transformación.

Por un lado, la automatización de procesos, que permitiría reducir el tiempo y el costo asociados a tareas repetitivas como procesos de gestión de documentos, atención al ciudadano o tramitación de permisos y licencias. Por otro lado, respecto de la toma de decisiones informadas en la labor diaria de sectores como salud pública, educación o seguridad, la IA facilitaría el análisis de grandes volúmenes de datos identificando patrones y tendencias. Por último, vale la consideración de que la IA puede contribuir a fortalecer la transparencia al acercar el acceso a datos e información públicos contribuyendo, de este modo, a crear una estructura de gobernanza más confiable.

Es así que los recursos humanos podrían enfocarse en tareas de mayor valor agregado, siendo necesario también replantear el rol de los servidores públicos, capacitándolos y promoviendo una cultura de innovación y adaptabilidad.

Hay dos asuntos a tener en cuenta en nuestro país de cara a la era de la IA. Por un lado, la dificultad para direccionar inversión por el propio contexto económico y por otro, la brecha digital y los riesgos de exclusión que ésta genera.

Respecto de la regulación, existen dos posturas. Una que propone un régimen de regulación que tenga como objetivo establecer un marco regulatorio robusto protegiendo los derechos personales y poniendo el foco en la transparencia y la trazabilidad de las aplicaciones – tal como lo determinó el Parlamento Europeo, a través de la Ley de Inteligencia Artificial, la única a nivel mundial– y otra que lo encuadra dentro de la Ley de Defensa Nacional, como es el caso estadounidense. En Argentina, hasta la fecha, no existe una ley específica en la materia, sin embargo, sí hay políticas públicas y de regulación en torno a la inteligencia artificial. En este sentido, se puede observar el caso de la estrategia nacional propiciada durante el período 2018-2019 denominada ArgenIA y lo impulsado por el Centro Argentino Multidisciplinario de Inteligencia Artificial (CAMIA).

Normativamente, la IA es objeto de la LEY 27506 (“Régimen de promoción de la Economía del Conocimiento”) que tiene por objetivo definir las actividades que guarden relación con el uso del conocimiento y de lo digital, y varios decretos que abordan la importancia de un enfoque y uso estratégicos de la IA.

En Argentina, desde 2023, la Subsecretaría de

Tecnologías de Información y las Comunicaciones emitió una guía de recomendaciones para una inteligencia artificial fiable, buscando garantizar el uso ético de la IA en el ámbito público e incluyendo principios para la protección de derechos fundamentales. Esto, promoviendo en la práctica la implementación de equipos multidisciplinarios e integrales que lleven a cabo lo necesario con transparencia en los procesos y equidad en el acceso a la tecnología. Por otra parte, el gobierno ha establecido una mesa interministerial con el fin de coordinar el uso de la IA entre distintos sectores, evaluando desafíos en posibles políticas públicas y en concordancia con la economía nacional.

El Magister Maximiliano Campos Ríos tiene una visión pragmática y crítica sobre la transformación digital y la incorporación de la inteligencia artificial en el ámbito estatal.

Como especialista en políticas públicas, considera que esta era exige un Estado capaz de fusionar lo propio con los avances tecnológicos. Señala, además, que esta transformación no solo depende de la tecnología, sino también de un cambio de matriz que permita capacitar a los servidores públicos en el camino de lo digital permitiendo avanzar hacia una integración de datos y procesos con la tarea diaria (Campos Ríos Maximiliano 2024). Por este motivo, la inversión en digitalización debe estar acompañada de decisiones políticas que promuevan la innovación estatal como un proyecto a largo plazo.

Por su parte, el Ingeniero Alberto Moltini tiene una perspectiva optimista sobre la incorporación de la inteligencia artificial en la gestión organizacional, sin embargo subraya la importancia de implementar estas herramientas de manera ética y responsable evitando un enfoque tecnocrático. Además, Moltini (2024) sostiene que estamos en un “estadío de inteligencia artificial generativa”, es decir que ésta no solo puede predecir y así dar información, sino que a partir de un conjunto de conocimientos puede generar uno nuevo. Este punto es el que ocupa y preocupa, expone, porque esta generación de un nuevo conocimiento es lo que conduce al desafío parlamentario de producir leyes que regulen en forma positiva este vasto campo tecnológico.

4.- La profesionalización de los servidores públicos en la era de la transformación digital y el Estado exponencial. Por María Luz Falbo

a) Introducción

Retomando lo planteado en párrafos anteriores respecto al panel “Enfoques y aportes a los retos de la administración pública y al Estado exponencial”, la Licenciada y Doctora en Ciencias Políticas María Gabriela Brendan Zehnder y el Licenciado en Psicología y Magister en Dirección de Negocios Jorge Jaimez invitan a reflexionar sobre el rol del Estado y a preguntarse ¿quiénes son los sujetos que encarnan la Administración Pública?

En este sentido, la denominada “era del Estado exponencial” (Oszlak, 2020) plantea desafíos inéditos para los gobiernos, especialmente en un contexto donde se cuestiona la capacidad estatal para reducir las desigualdades. Se entiende, por esto mismo que vivimos un tiempo histórico de profundas transformaciones económicas, tecnológicas y productivas, en el que el Estado es impugnado en términos de representación política y transparencia mientras estos discursos penetran en la conversación sobre qué administración pública urge construir. Ante este nuevo escenario, es necesario reconfigurar el Estado para fortalecerlo, poniendo énfasis en la dimensión del servicio. Esto implica una descentralización del liderazgo, donde el rol del ciudadano y del líder se dinamicen e inclusive se reconfiguren en un sentido estructural y posicional.

b) La administración pública en el contexto actual

Frente a estos cambios acelerados, coexisten múltiples paradigmas administrativos: desde esquemas burocráticos weberianos hasta modelos gerenciales y enfoques de gobernanza. Todos ellos cohabitan en los Estados provinciales y nacionales, produciendo resultados dispares. Estas transformaciones han dado lugar a estructuras complejas que hoy enfrentan el mandato de modernización/innovación.

Tomando lo desarrollado por Oszlak, para enfrentar los desafíos de una era exponencial será esencial que el Estado evite que la tecnología amplíe las brechas de desigualdad y aumente la dependencia tecnológica. Para esto, sus instituciones deben anticipar los cambios y adquirir herramientas de gestión para implementar a tiempo políticas públicas y regulaciones que observen cuidadosamente su ritmo y orientación (Oszlak, 2020).

c) El análisis de la administración pública y su profesionalización

La administración pública requiere una transformación más allá de la dimensión técnica, adoptando una visión política. El Doctor en Filosofía Luis F. Aguilar Villanueva señala que el Estado moderno debe interactuar con actores como el sector privado y la sociedad civil, en un marco de gobernanza. Esta interacción exige una administración profesionalizada, donde los servidores no sólo dominen aspectos técnicos, sino también comprendan dinámicas políticas y promuevan la transparencia (Aguilar Villanueva, 2006). Por su parte, el Politólogo Juan Manuel Abal Medina sostiene que un Estado inteligente, eficaz y eficiente es esencial para asegurar una sociedad homogénea, integrada e inclusiva. Para lograrlo, es necesario implementar herramientas que promuevan la profesionalización y el fortalecimiento jerárquico de la administración pública, brindando a los agentes la posibilidad de desarrollar sus expectativas profesionales en función de su desempeño, fomentando una conciencia colectiva orientada al servicio público (Abal Medina, 2010).

Horacio Cao, por su parte, indica que los procesos de modernización administrativa son efectivos sólo si se acompañan de una adecuada capacitación y profesionalización. La formación técnica debe combinarse con liderazgo y capacidad de adaptación a nuevos desafíos como la digitalización y el uso de datos (Cao, 2012).

d) El modelo de profesionalización en Córdoba

En el panel “La formación de los empleados públicos desde una perspectiva federal-regional”, la Licenciada Carolina D’Ambrosio, presentó la experiencia de profesionalización implementada en dicha provincia. A través de la Secretaría de Capital Humano, el gobierno ha establecido un sistema de capacitación continua vinculado a la carrera administrativa. Este enfoque contempla no sólo habilidades técnicas, sino también un sentido de pertenencia y vocación de servicio. Es en este sentido que entran en juego las evaluaciones de desempeño, identificando necesidades de capacitación y asegurando que el personal esté preparado para enfrentar los desafíos de sus áreas laborales.

Estas instancias incluyen tanto a agentes estatales de base como a cargos directivos, quienes continúan formándose anualmente. Este modelo tiene por horizonte la gestión por resultados y la eficiencia administrativa, siendo un ejemplo clave de políticas de formación para construir una administración pública eficiente y profesional.

e) La profesionalización en la Provincia de Buenos Aires

Si se observa el caso del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria se puede ver que se cuenta con recursos para promover una administración pública eficiente y profesional. A través de las Tecnicaturas Superiores ofrecidas por la institución se entiende que existe una mirada amplia sobre la formación de los agentes registrales que promueve una gestión por competencias, orientando el rumbo hacia un desarrollo de liderazgos capaces de implementar transformaciones en un contexto de cambio acelerado.

Esto muestra que es posible un enfoque integral de formación técnica y desarrollo de capacidades políticas y éticas. El Estado debe ser capaz de gestionar lo propio adaptándose a la revolución digital y respondiendo a las demandas ciudadanas. Las experiencias de Córdoba y del Instituto ofrecen un camino viable hacia la profesionalización, asegurando un Estado más eficiente, transparente y capaz de enfrentar los desafíos presentes y futuros.

f) Conclusión

La posibilidad de reforma del Estado argentino es un proceso complejo que exige tanto un cambio administrativo como una transformación profunda de la cultura organizacional, en la cual se integre una gestión eficiente, responsable y orientada a resultados. Como se discutió en el congreso, y a partir de lo propio, se cree que cualquier reforma que pretenda ser efectiva debe equilibrar la eficiencia con el compromiso social, adaptarse a las exigencias de transparencia y rendición de cuentas, y promover una innovación integral que supere las barreras de la burocracia tradicional. Sólo así será posible construir un Estado más cercano a las necesidades de la ciudadanía y mejor preparado para enfrentar los desafíos del contexto actual. Por otro lado es necesario abrir la discusión federal y crear nuevos consensos, por lo menos en niveles regionales. Parece ser hora de que las provincias recobren protagonismo y no dependan exclusivamente de transferencias.

Si bien es probable que exista una suerte de recelo hacia las nuevas tecnologías y a la innovación en la administración pública, estamos frente a posibilidades que de ser utilizadas de forma inteligente y creativa pueden abrir un abanico de posibilidades en la gestión, tanto en términos de eficiencia como transparencia y cercanía con la ciudadanía.

COMUNICACIÓN Y ACTIVIDADES DE LA AGENDA CULTURAL

Actividades de la agenda cultural (Julio 2023 a Julio 2024)

Por **ÁLVAREZ, Gonzalo Agustín y DIAZ, Victor**

Equipo Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, RPBA

La Agenda Cultural en el segundo semestre de 2023 comenzó con dos actividades muy importantes para nuestro Instituto y para nuestro Registro, desde lo institucional y desde lo sensible, ya que estaban relacionadas directamente con su origen y con su consolidación. El día 28 de Agosto se le dio el nombre de Luciano Martini a una de nuestras aulas del segundo piso, un homenaje sentido y necesario para quien además de haber sido un compañero más en el Registro, querido y respetado, fue Director del ISRPI entre los años 2008 y 2012. A dicho acto se acercaron su familia, sus amigos y amigas en este organismo así como también autoridades del RPBA, de otros organismos como el Fiscal de Estado, Dr. Hernán Gómez y el Intendente de la Ciudad de La Plata, Dr. Julio Alak.

También en ese mes de Agosto celebramos nuestro vigésimo aniversario con una muestra fotográfica que trataba de dar cuenta de la historia de este Instituto, sus primeros años, la construcción del nuevo edificio en la calle 43, así como de las actividades culturales que en esta última etapa se realizaron en diferentes espacios como parte de una agenda que paulatina pero reflexivamente se cimenta año tras año.

En el mes de Noviembre de 2023 se realizó el taller "Educación y Accesibilidad", relacionado con las infancias y su derecho fundamental al acceso a la educación. Contó con la exposición de experiencias interdisciplinarias de Julieta Contarelli, Daniela Cadile y Renata Camilletti sobre diversos abordajes para la accesibilidad. Como parte de la audiencia concurrieron docentes de las primeras "etapas educativas" y agentes del Registro en general para reunirse en el aula Ana Treviso.



24 de Marzo
Día de la Memoria por la Verdad y la Justicia
DERECHOS HUMANOS

Presentación
Libro: "Pircas" Memorias ilustradas de la Ciudad de La Plata.

Inauguración
Muestra: "Arqueología de la Ausencia" Lucila Quieto

Música
Ana Archetti y Marcos Archetti

Jueves 21 de Marzo | Subsuelo RPBA | 11 HS

Logos: museo de arte y memoria, cpm, COMISIÓN POR LA MEMORIA, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, MINISTERIO DE ECONOMÍA, GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Se abordaron las diferencias individuales desde la indagación, la percepción háptica, sensorial, musical y comunicacional como nuevas alternativas para la inclusión. Se dialogó sobre realizaciones, inquietudes y de cómo se llevaron a cabo, en diferentes ámbitos materiales, propuestas accesibles, pensadas para personas con ceguera y/o con disminución visual.

A comienzos del año 2024, en el mes de Marzo,

MALVINAS

"MEMORIA, VERDAD, JUSTICIA, SOBERANÍA Y PAZ"



JUEVES 2
DE MAYO

SALÓN
BUGALLO
Ministerio de Economía

11HS

• CHARLA: Literatura y Malvinas:

Clara Vernet - Gustavo Caso Rosendi - Martín Raninqueo - Germán Bonanni

• MUESTRA: "CRUCES, IDAS Y VUELTAS DE MALVINAS"

Obras de Rafael Landea - Grabados de Julieta Warman



que contiene la fecha más significativa para nuestra agenda, el 24 de Marzo "Día Nacional de la Memoria por la Verdad y la Justicia", presenciamos un acto muy emotivo y a su vez reparador.

El colectivo PIRCAS presento su libro "Memoria ilustrada de la Ciudad de La Plata" un recorrido gráfico y narrativo por los centros clandestinos de detención en nuestra ciudad, que en cuyo prólogo reza "La Memoria puede pensarse como esas pircas/marcas que van dejando los caminantes de montañas y senderos. Son esas personas las que al transitar por lugares donde es fácil perder el rumbo, van colocando piedras en forma de torres para hacer una pirca, para dejar una huella de lo andado."

En las paredes del primer subsuelo del RPBA estaban montadas las fotografías de la muestra "Arqueología de la ausencia" de Lucila Quieto, cedida por el Museo de Arte y Memoria (C.P.M.), la cual consistía en imágenes donde a través de un procedimiento técnico, madres y padres desaparecidos se encuentran con sus hijos e hijas en una nueva dimensión temporal, sus "tiempos" se unen.

En el cierre Ana Archetti y Marcos Archetti nos ofrecieron unas bellísimas canciones en las cuales vibraba el recuerdo de su padre Santiago Armando Archetti, egresado de la Facultad de Filosofía en Tucumán, desaparecido en el año 1976 cuyos restos fueron recuperados del Pozo de Vargas en el 2017. María Rosa Hourbeigt, madre de Ana y Marcos cerró dicho acto con unas sentidas palabras.

El jueves 2 de mayo, en una actividad coordinada con María del Carmen Melendi, Directora del Museo de Economía, fue el momento de conmemorar Malvinas, en la sala Bugallo del Ministerio de Economía, donde se realizó la charla "Literatura y Malvinas" de la cual fueron parte Clara Vernet, autora junto a su hermano José Luis y a Uriel Erlich de la edición definitiva de "Malvinas, Mi Casa", trabajo comenzado por su padre Marcelo Vernet sobre los diarios de María Sáez de Vernet escritos en la Isla Soledad en el año 1829, Clara es chozna de Luis Vernet primer comandante político y militar de las Islas Malvinas y Adyacentes al Cabo de Hornos, la acompañaban Martín Raninqueo, poeta, músico, ex combatiente y compañero de nuestro Registro de la Propiedad Inmueble y Gustavo Caso Rosendi, poeta y ex combatiente,

EDUCACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Conversatorio interdisciplinario sobre diversos abordajes para la accesibilidad, desde la percepción háptica, sensorial, lúdica, musical y comunicacional.



REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

MINISTERIO DE
HACIENDA Y FINANZAS



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

en una mesa que coordinaba German Bonanni, Secretario de Cultura del C.E.C.I.M. En el museo se montaron parte de las obras que acompañan el libro "Malvinas, Mi Casa" dibujos del artista Rafael Landea, grabados de Julieta Warman, artista y compañera de nuestro Registro, que son parte del libro "Haikus de Guerra" de Martin Raninqueo y la muestra "Cruces, Idas y Vueltas de Malvinas" cedida por el Museo de Arte y Memoria (C.P.M.) que consiste en imágenes inéditas tomadas por los combatientes y recopiladas por María Laura Gumbre y Federico Lorenz. Finalmente en el mes de Junio nos reunimos en

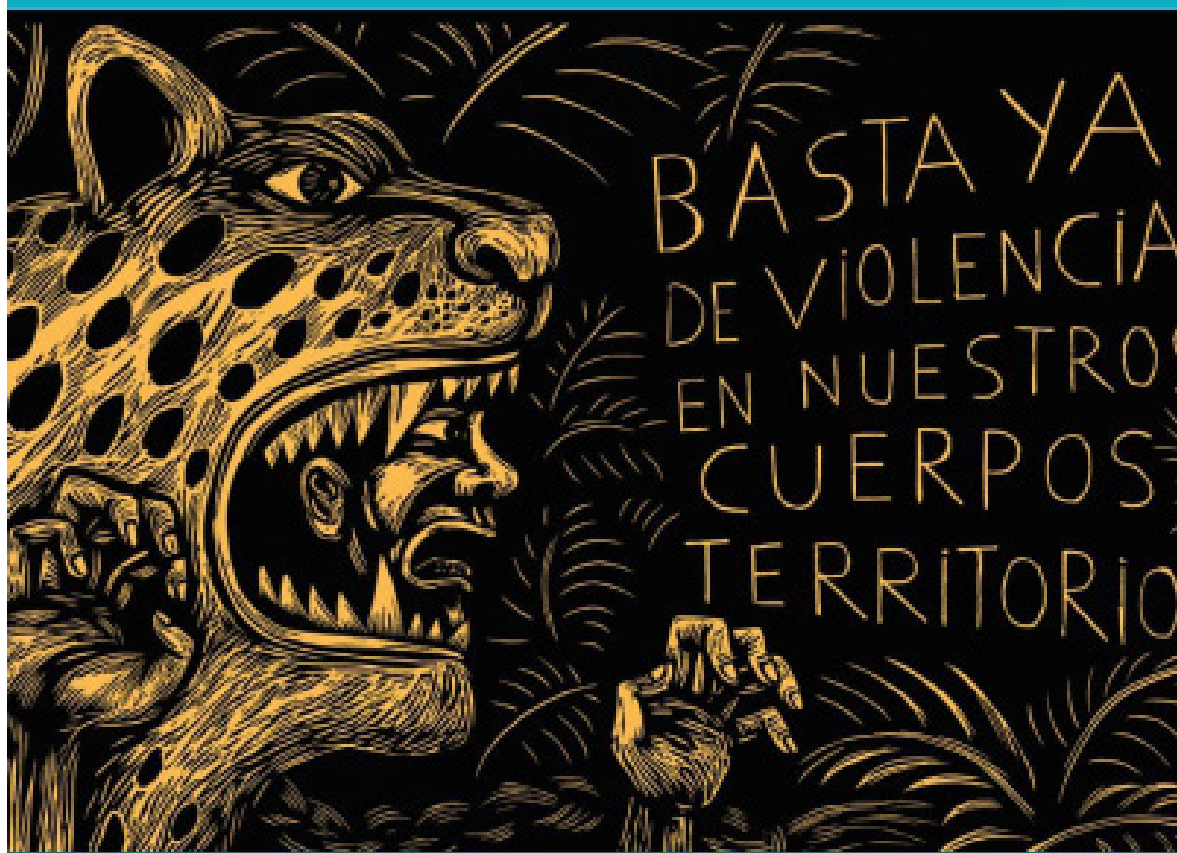
nuestro Instituto en torno al #3j Ni Una Menos con el conversatorio "Violencia y Actualidad de las Políticas de Género" en el cual participaron Flavia Delmas, experta en políticas de género y Margarita Jarque, Abogada, Directora del Programa de Monitoreo de la Violencia Judicial de la Comisión Provincial por la Memoria. Dicho conversatorio se desarrolló en el Aula Ana Treviso, mientras que en ambas aulas del segundo piso se encontraba montada la muestra "Furia de Filo" de la artista platense Mariana Chiesa Mateos, que es parte del acervo de muestras itinerantes del Museo de Arte y Memoria C.P.M.

#3J

MUESTRA : "FURIA DE FILO"

ESTAMPAS SERIGRAFICAS MARIANA CHIESA MATEOS

HASTA EL 17/7 - SUBSUELO RPBA



museo
de arte
y memoria

cpm

REGISTRO
DE LA PROPIEDAD

MINISTERIO DE
ECONOMÍA



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES

BIBLIOTECA

Segunda clase de la V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble

Introducción: Continuando con la publicación de los plenarios 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, en donde se presentó la por entonces recientemente sancionada Ley 17.801, es que presentamos la transcripción realizada por Miguel Raúl Morales y Diego Narciso Ranea de la segunda de las clases que se les ofreció a los asistentes a dicha reunión.

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968.

SEGUNDA CLASE EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS. DIARIO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. RANGO. RESERVAS. PLAZOS. TRACTO SUCESIVO

Dr. SCOTTI .- El doctor Falbo les ha explicado algo relativo a los sistemas registrales. Hasta el 1° de julio nos hemos manejado con el sistema del título y el modo, el modo como publicidad. A partir del 1° de julio se ha agregado un elemento para que el derecho real tenga efectos con respecto a terceros, es decir, para que sea oponible a esos terceros.

De manera que es necesario que estos elementos se complementen de alguna manera para que los efectos previstos por el [artículo 2505](#) del [Código Civil](#) se concreten en la realidad. La forma en que los derechos reales constituidos ya en la esfera de la realidad extrarregistral se hagan presentes en la realidad registral y obtengan la inscripción, es la de la presentación de estos documentos. El primer elemento que el Registro posee para que la presentación del documento inicie el proceso registral y marque el comienzo de todos los efectos jurídicos que deben lograrse a través de la inscripción, es el momento de la presentación de los documentos.

Esa presentación tiene que quedar perfectamente fijada para que no haya duda alguna acerca de ese momento al cual debe retrotraerse todo el proceso inscriptorio posterior al momento de la presentación.

A ese elemento se refiere el [artículo 40](#) de la ley, que dice: “El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda”.

La ley ha omitido expresamente las palabras “libro diario”. Habla solamente de un sistema de ordenamiento diario. Esto se ha hecho con el fin de permitir que cada legislación local utilice el medio que considere más idóneo para la confección de este asiento u ordenamiento diario.

El mismo artículo establece las condiciones: la presentación de los documentos por orden cronológico. Es decir, es el único elemento en el Registro que determina las preferencias, de acuerdo con el orden en que van llegando los documentos y son asentados en este ordenamiento diario. Al mismo tiempo se les asignará el número correlativo que les corresponda. La ley no ha determinado qué tipo de números. Lo que sí ha establecido es que existe un ordenamiento. No puede haber varios ordenamientos; es decir, no pueden existir varios libros diarios. Debe haber uno solo; si no, el principio del ordenamiento se rompe. La posibilidad de establecer las

prioridades a través del ordenamiento diario se destruye si existen varios libros.

Lo único que puede exceptuarse de este ordenamiento único son los documentos referidos a certificaciones e informes, que especialmente, en la parte de certificaciones, poseen una prioridad legal establecida por el [artículo 24](#), al disponerse el plazo de validez de la certificación. De manera que las prioridades en materia de certificaciones pueden nacer de un documento que establezca nada más que el día de presentación. No necesita un ordenamiento cronológico dentro de cada uno de los días, porque tiene la prioridad establecida directamente por la ley. Todas las certificaciones tienen un solo momento de presentación dentro de ese día determinado. La única excepción que puede hacerse de ese ordenamiento único son las certificaciones en este caso particular.

Entonces, estas situaciones de realidad extrarregistral y realidad registral se unen a través de la presentación, la cual determina las prioridades simples y las prioridades reservadas. Dos tipos de prioridades que aparecen en nuestra ley. La primera normal y clásica en todos los Registros hasta ahora conocidos. Es decir: ***“prior in tempore, potior jure”*** (1). El primero en el tiempo es el que obtiene el derecho.

Pero nuestra [Ley 17.801](#) ha establecido otro tipo de prioridad: la reserva de prioridad o la prioridad reservada, elementos que no han tenido su nacimiento en la Ley 17.801, sino que tienen su origen en el Código de Vélez Sársfield.

Observen ustedes cómo en el [artículo 3136](#) está ya consignada la reserva de prioridad y el efecto retroactivo de la inscripción, además de otros artículos del Código que también complementan la idea. El artículo 3136 dice: “Si estando constituida la obligación hipotecaria pero aún no registrada la hipoteca y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligación hipotecaria hiciere primero registrar la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningún efecto respecto a la primera hipoteca si ésta se registrare en el término de ley”. Prácticamente en este artículo está todo el contenido de nuestra ley. Aquí hay reserva de prioridad conocida, porque dice “teniendo conocimiento un subsiguiente acreedor”, conocimiento que la ley da a cualquiera a través del certificado; es decir, que esta posibilidad de conocimiento la hacemos efectiva a través de una certificación. Y si ese señor, a pesar de ello, dentro del plazo de inscripción de la anterior, procede a inscribir el suyo, será de ningún efecto la prioridad que así obtuviere frente al primitivo acreedor que presentare en térmi-

no su hipoteca. Para nosotros, en el caso del dominio son 45 días.

De manera que ésta no es una novedad, sino que es la forma de coordinar con sencillez y cierta habilidad –que proviene de Vélez Sarsfield, no de nosotros– estas dos esferas totalmente distintas y muchas veces antagónicas. Más antagónicas en nuestro país, donde se han dejado todos los movimientos que corresponden a la tradición sin darle la plenitud a la inscripción en esta materia. Entonces, es necesario que exista algún elemento que haga posible que esto concuerde con la realidad extrarregistral del negocio jurídico propiamente dicho. Ese elemento es la reserva de prioridad, que nos dan varios artículos de la ley jugando en conjunto.

Naturalmente, quien busque definiciones en la ley, quien pretenda que una ley dé definiciones, comete un error. He leído algunas críticas a la ley, pero lo único que revelan es que no se profundiza y no se busca hacer la coordinación que corresponde de todo el articulado de su texto. De modo que quien busque lo que piensa que debe estar, tendrá que analizar y coordinar.

Esto es lo que ha buscado la ley: evitar los problemas de la separación de estos elementos que de una manera u otra complementan el derecho real. Pero, hay que tener cuidado, porque –repito– existen las dos prioridades: la reserva de prioridad y la prioridad simple. Si no utilizamos el sistema de la ley, la protección que la ley trae al negocio transmissivo o constitutivo en gestión, caemos en esta separación, y entonces rige directamente el [artículo 2505](#) y la prioridad es pura y simple.

Entonces, el que llega primero, después de vencidos los plazos de protección, entra dentro del campo del primero en el tiempo. De manera que en ambas situaciones, prioridad simple o pura y reserva de prioridad, el libro Diario juega el papel más preponderante de todos los elementos que utiliza el Registro. Sin embargo, está escondido en el Registro como un simple libro de expedientes, y la forma y la apariencia que se le da es simplemente el de un libro común de mesa de entradas. Esa tremenda confusión que existe en los registros subalterniza a este pivote sobre el cual gira toda la actividad registral, desde el momento de la presentación del documento. De modo que a este libro debe presentársele la atención que requiere su importancia.

No digo que este libro tenga asientos extraordinariamente llenos de datos; lo que interesa es la identificación clara de los elementos determinantes de los documentos y permitan rápidamente su relación con las inscripciones o anotaciones que se realicen a posteriori, y la posibilidad de que este libro recoja en definitiva la salida del documento o las observa-

ciones, cuando es devuelto en los casos de rechazo u observación por parte del Registro.

Sobre este particular del libro Diario o del ordenamiento diario, les recuerdo lo que la [Reunión de Directores de Registros](#) resolvió el año pasado: “1°) Que debe asentarse en el diario el momento de la presentación del documento, para que desde entonces tenga efectos con relación a terceros, sin perjuicio de la retroactividad a la fecha de la documentación en los casos que así lo establezcan las leyes. 2°) Que los asientos de inscripción y anotación deben bastarse a sí mismos en cuanto al orden de prelación o preferencias que atribuyen al documento presentado, resultorio del número, hora o fecha de ingreso del documento. 3°) Que es aconsejable la utilización de medios técnicos adecuados que permitan metodizar las tareas inherentes al asiento de la presentación y provean con mayor exactitud, claridad, agilidad y economía los elementos de juicio que debe suministrar el Diario, sirviendo a la vez para otros objetivos, como lo son la información del estado del trámite y la inscripción y contralor del proceso por parte de los interesados”.

Estas recomendaciones deben ser para ustedes los elementos que deben presidir la reorganización que se ven abocados en cada uno de los registros. Porque, dicho sea de paso, he notado en las conversaciones de ayer, que existe una preocupación preferente respecto a la transformación de los registros en cuanto al folio real; pero creo que debemos poner a la par de este problema las otras instituciones que la ley trae, como ésta de la reserva de prioridad, que es tanto o más importante que el folio real.

El folio real es un elemento de sustentación de ciertos principios y bases para que todo ande mejor, pero hay normas en la ley que son de aplicación inmediata y que han entrado en vigencia el primero de julio. Y así he observado que muchos reconocen que en su registro la ley no se aplica. Se darán cuenta que van a tener problemas muy serios cuando veamos ahora cómo juega todo este sistema de reserva de prioridad; que van a tener sorpresas muy desagradables si no se da estricto cumplimiento a las normas que establece la ley, no tanto en materia de folio real, como en este tipo de instituciones jurídicas propiamente dichas.

Esc. COMALERAS.- ¿Existe algún inconveniente en que los certificados ingresen cronológicamente en el libro Diario?

Dr. SCOTTI.- No hay problema alguno. Podría llegar a complicar la situación el hecho de que puedan apoyarse en el libro Diario, simplemente por el desconocimiento de la prioridad legal establecida por el [artículo 24](#). Pero eso no significa que ese artículo resuelva el problema.

Esc. GUARNERIO.- ¿Por qué no se da un modelo de los datos básicos?

Dr. SCOTTI.- No tengo tal posibilidad en este momento, pero podemos suministrarles los elementos que utilizamos en nuestro libro diario.

El ordenamiento diario es bastante complicado, porque tiene una doble finalidad: la de servir de libro Diario propiamente dicho y de hoja de ruta interna. Por lo general existen más datos de los aparentemente necesarios.

Es necesario establecer un ordenamiento cronológico, como dice la ley, así sea, como dije hace unos instantes, diariamente en sucesiva forma. Además, se puede hacer un ordenamiento diario de tipo numérico, con empleo de números arábigos o eventualmente con elementos horarios. En una palabra, usar el sistema horario en lugar del decenal. La horaria es una numeración ordenada.

Esc. GUARNERIO.- Pero es más complicado.

Dr. SCOTTI.- En los Registros de mucho movimiento diario permite subdividir el Diario en dos elementos físicos. Siguiendo la numeración decenal, no podemos dividir el Diario, pero sí es viable usando el sistema horario.

La coincidencia de minutos es muy rara en documentos incompatibles entre sí.

Esc. GUARNERIO.- Un embargo, que debe entrar con copia, lleva varios sellados...

Dr. SCOTTI.- Un documento no puede tener triple entrada.

Esc. GUARNERIO.- El número es tres veces el mismo.

Dr. SCOTTI.- Se repite el número

Esc. GUARNERIO.- Pero no la hora.

Dr. SCOTTI.- Los problemas prácticos deben ser resueltos en cada Registro.

A veces, aquí se sigue la numeración horaria y numérica, a fin de permitir la identificación del documento a través del número.

Para llegar al problema de la prioridad, que ya comenzó a darse con los elementos hasta ahora ya utilizados, voy a procurar hablar de tracto sucesivo, prioridad y rango en forma simultánea. Naturalmente, tenemos que partir que hay un primitivo propietario. En el Registro tiene que haber un titular registrado anteriormente.

Por lo general, la transmisión o constitución de derechos relativos a la propiedad se hace en forma convencional. Sólo se rompe esta posibilidad frente a la expropiación o a la ejecución, que son situaciones diferentes, porque la expropiación es una voluntad extraña y en cambio en la ejecución se suple la voluntad del titular.

La otra forma, la más parecida a la expropiación, es la usucapión, en la cual un sujeto extraño en razón

de elementos que integran otros que se meten en la línea, sustituyen en cierta medida algunos elementos que son esenciales para que continúe la titularidad del anterior.

Es absolutamente necesario que esté inscripta previamente en el Registro la titularidad para que un propietario pueda transmitir a otro.

¿De dónde se establece el tracto, el encadenamiento? Es menester que haya un encadenamiento registral, así como hay un encadenamiento notarial. Es decir que tiene que haber un primitivo propietario que transmita a otro; de lo contrario, no puede generarse la propiedad.

La ley dice que no se registrarán documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. Se entiende por persona a una cantidad de atributos. Cuando falla alguno de ellos, la persona es distinta o esa persona tiene modalidades particulares. Pero este problema lo dejamos por ahora. Lo que quiero señalar es que a veces esta necesidad de que los titulares figuren inscriptos, es exceptuada por la ley.

Puede suceder que al momento de transmitir la persona a la que damos el número 1 a la número 2, haya fallecido y se dictó la declaratoria de herederos. En ese instante se pretende transmitir a 3. Todos estos actos pueden realizarse en cierta medida dentro de la estipulación del [artículo 16](#) de la ley, siempre que haya simultaneidad en los actos.

Es decir que 3, al adquirir de los herederos declarados de 2, hipoteca simultáneamente. Todos estos casos, incluso las obligaciones contraídas en vida por 2, están contenidos en el artículo 16. Esto recoge una modalidad muy particular de nuestros negocios y prácticas jurídicas: la simultaneidad de actos, que es lo que ha dado mucho empuje y posibilidades de movimiento al tráfico jurídico inmobiliario argentino. El [artículo 2505](#), en principio, paralizó estas posibilidades; la [Ley 17.801](#), ha puesto esto en su lugar, acomodándolo a nuestra realidad jurídica.

Volviendo al [artículo 15](#), este dice: “De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Veamos un poco. Supongamos ahora una situación distinta. Tenemos una venta sucesiva y en un momento determinado el titular realiza ciertas modificaciones o disposiciones dentro del ámbito del derecho de propiedad. Por ejemplo, grava con derecho real de hipoteca, una, dos, tres o las veces que ustedes quieran. Evidentemente, la línea está marcando la necesaria derivación de estos dere-

chos. Separación de la potestad que tiene el titular del dominio; y todo tiene que estar correlacionado con el dominio.

Ustedes observan cómo en un tipo de folio real las titularidades en la columna de la derecha mía se van sucediendo, como se van sucediendo en el tracto sucesivo; y cómo hacia la izquierda se vienen estableciendo los gravámenes que hacen a ese dominio y las modificaciones a esas situaciones, casi en la misma forma del gráfico. Esto es tan claro, dentro de la forma de explicar estas cosas, que prácticamente se convierte en un gráfico explicativo. Sucesión de titularidades, gravámenes, cancelaciones, certificados.

Además, tienen que tener presente que existen embargos, que pueden aparecer en cualquier momento e incidir sobre la situación jurídica del inmueble. Es decir que lo que tiene que reflejar nuestro certificado –certificación, no informe, de acuerdo con las exigencias de la ley, aunque de un informe también surgiría– es la situación jurídica del inmueble en el momento en que se solicita la certificación. Y observen cómo, a través del folio real, por medio de la reproducción –cualquiera que sean– puede darse con absoluta claridad la situación jurídica, tal como está representada en éste caso.

Ahora, si 3 en este momento deseara transmitir su propiedad, si la transmite a 4, fatalmente tiene que transmitir su propiedad en la situación jurídica en que ésta se encuentra. De tal manera que, cuando se produce la transmisión, ésta fatalmente debe llevar todas las cargas que tenía el dominio. En este momento, el certificado refleja una situación y 4 adquiere en las condiciones en las que se encontraba la situación jurídica del inmueble. De donde se ve claramente, o se quiere explicar, que todos estos elementos pueden ser transmitidos junto con el dominio. Alguien habló el otro día de que no se podía transmitir un bien embargado. Aquí está muy claramente reflejada, en el [artículo 1174](#) del Código Civil, la posibilidad de transferir inmuebles gravados.

Esto nos lleva de inmediato a ver algo de lo que se llama rango hipotecario. Aquí es tracto sucesivo. La prioridad tiene por finalidad el rechazo de los títulos posteriores, en principio, de tal manera que si 2 hubiera vendido a 5 y 5 pretendiera inscribir con posterioridad a 3, nos encontraríamos ante la situación en que 3 ha obtenido prioridad, dentro de la línea del tracto y fatalmente 5 va a ser rechazado porque su título, al estar inscripto 3, ha perdido la posibilidad de devenir de un título inscripto porque 2 ya está fuera del registro en su posibilidad de transmitir; 2 ya transmitió su derecho y 3 inscribió. Por consiguiente, el titular registral actual es 3 y no 2; 2 ha perdido su condición, es decir, su derecho en el re-

gistro ha caducado por transmisión; se ha transmitido a 3. De manera que cuando 5 quiera entrar en la línea de registro, se encontrará que su posición ha sido ganada por 3, que ha obtenido prioridad. Además, no deviene de un título registral vigente. Por consiguiente, con este sistema la prioridad establece las oponibilidades que resultan de la ocupación de lugares en el registro y la línea del tracto.

Esta línea del tracto, obtenida por las prioridades, es distinta o mejor dicho, tiene ligeras diferencias cuando se trata de derechos compatibles entre sí. En una palabra, la prioridad establece la incompatibilidad de derechos que son incompatibles naturalmente entre sí. Por ejemplo, dos personas no pueden ser propietarios de la misma cosa con la misma intensidad de derecho, pero sí se pueden establecer situaciones compatibles cuando se trata de los otros derechos reales. Por ejemplo, una hipoteca es compatible con otra. Lo que pasa es que, entonces, la prioridad deriva las situaciones a posiciones en el registro. No las rechaza sino que las ordena, les da un lugar en el registro y así sucede que tenemos hipoteca en primer grado o hipoteca en segundo grado. Y si tuviéramos aún un embargo que hubiera venido después tendríamos esto en un tercer grado.

El [artículo 3135](#) del Código Civil ha sido modificado por la [Ley 17.711](#) y dice que al constituirse la hipoteca el propietario puede con consentimiento del acreedor reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente expresando el monto a que podrá alcanzar.

Es decir, que existiendo una hipoteca, acreedor y deudor podrán convenir que posteriormente se haga una hipoteca en grado preferente siempre que se determine el monto. Hay, pues, dos elementos: consentimiento del acreedor y establecimiento del monto.

Puede resultar que convencionalmente podamos tener una hipoteca de entrada posterior al Registro pero que tenga rango preferente. Esto no implica necesariamente que en el aspecto físico del Registro la hipoteca que tenga un grado preferente aparezca en el Registro. El ordenamiento va a ser siempre cronológico en el Registro. Deberá dejarse constancia que, convencionalmente, y por el monto indicado, que la hipoteca que aquí figura como de segundo o tercer término, deba ser de tal grado.

Vale decir, que teniendo el consentimiento de los distintos acreedores de las hipotecas existentes se puede establecer una de rango preferente a las anteriores. Esto ha sido contemplado en la [Ley 17.801](#) con más amplitud que en la reforma del artículo 3135 del Código Civil cuando dice: "...Con respecto a los documentos que provengan de actos otorga-

dos en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida".

Aquí tenemos el caso de las hipotecas abiertas. Por ejemplo, se establece una hipoteca por un millón de pesos, pero se recibe del acreedor nada más que quinientos mil pesos y ese acreedor autoriza a que el deudor reciba los otros quinientos mil pesos de otro acreedor.

La ley, en la última parte del [artículo 19](#), ha previsto una cantidad de posibilidades que serán materia de cierta reglamentación en el orden local.

Esto en cuanto al principio de prioridad o rango.

Esc. CATELLI.- ¿Podrían los embargantes substraerse al principio establecido en el artículo 19?

Dr. SCOTTI.- En ocasiones, los jueces disponen el levantamiento del embargo al solo efecto de escriturar. Existe el principio de que la voluntad judicial puede modificar la situación. Entiendo que no hay problema de que el juez modifique la situación.

Esc. CATELLI.- ¿Entonces, solamente por orden judicial podría hacerse eso?

Dr. SCOTTI.- Así es.

Esc. COMALERAS.- ¿En el caso de ventas con hipotecas, es conveniente matricular el inmueble antes de que ingrese el dominio?

Dr. SCOTTI.- Lo prudente es esperar que ingrese el dominio.

Sobre el dominio tenemos una mayor seguridad en la descripción del inmueble. Desde el punto de vista práctico, no conviene empezar con el gravamen. Nos interesa que exista esa correlación que indica la ley en este caso, no tendríamos titular de dominio.

Esc. GUZMÁN.- En la provincia de Tucumán, por un acuerdo de la Corte Suprema de Justicia, no pueden inscribirse títulos de dominio que se refieren a inmuebles embargados. Transferirse sí, inscribirse, no.

Dr. SCOTTI.- Es evidente que la Corte Suprema va a tener que cambiar su manera de pensar.

Les ruego a los colegas que los casos particulares los planteen en la reunión de la tarde.

Dra. OLMOS.- ¿Puede ser transferido un bien afectado a un litigio?

Dr. SCOTTI.- Eso es lo que dice el [artículo 1174](#) del Código Civil. Tenemos que distinguir entre la prohibición de disponer el inmueble y la litis simple. Es decir que el anuncio de la existencia de un juicio sobre ese inmueble no traba la libre disposición del mismo. Si la orden judicial tiene otro carácter debe-

mos atenernos a la misma.

La ley dice que los títulos deben ser presentados dentro de los 45 días, pero deseo rectificarme en la palabra “deben”, que la agrego yo por mi cuenta. Dice: “los títulos presentados dentro de los 45 días tendrán un efecto retroactivo; se consideran como inscriptos en el momento de su instrumentación” (2).

De manera que el plazo de inscripción no es un plazo obligatorio. Es un plazo de protección; es un plazo que permite ciertas ventajas. Es decir, que la prioridad se retrotraiga al momento de la instrumentación del acto. Esto sea dicho como un presupuesto.

Vamos a hablar de plazos y considerar un certificado de seis días de vigencia, por ejemplo el de la Capital Federal. Dentro de estos seis días de vigencia del certificado pueden suceder muchas cosas. Puede suceder que venga un embargo. ¿Qué hacemos con ese embargo? No hay ningún acto oponible al embargo. Es simplemente una certificación condicionada en cierta forma por la ley. Entonces, inscribimos este embargo en forma condicional, y de acuerdo con el [artículo 18](#) de la ley le informamos al juzgado que existe un certificado vigente expedido para el escribano Fulano de Tal, para realizar tal operación. De manera que recuerden lo que leímos hoy del artículo [3136](#). El acreedor está sabiendo que hay una posibilidad de constitución o transmisión de un derecho real.

Esc. GUARNERIO.- ¿Al escribano se le comunica también?

Dr. SCOTTI.- No. El cambio que trae la ley respecto a las leyes anteriores, es que no se le comunica al escribano. El registro no se convierte en notificador público. Se maneja dentro del concepto más espiritual de la publicidad. Es decir, le comunica al embargante la existencia de este certificado, pero deja que él actúe dentro de las posibilidades que las leyes le confieren. Ya sabemos nosotros que estas notificaciones hechas a los escribanos o a cualquier otro, adolecen de una falla de base; siempre llegan después del acto autorizado.

De manera que no podemos engañarnos. Es necesario dejar librado al embargante o al acreedor en su acción para interrumpir los efectos de este certificado.

Entonces, nos queda este plazo de protección, porque evidentemente comienza desde el mismo momento en que el documento se autoriza. No tiene que comenzar al sexto día, al vencimiento. Comienza exactamente en el momento que se autoriza la escritura. Si esa escritura hubiera sido hecha en el primer día de vigencia del certificado –cosa muy rara pero no imposible– el plazo sería netamente

de 45 días. Naturalmente, lo normal es que trabajamos en el ante último o último día, de modo que el plazo de protección, en su máxima extensión, en la Capital Federal, es de 51 días. Esto se reduce en razón de la fecha de la escritura.

También en este período podemos tener la incidencia de un embargo. Pueden venir otras cosas, como por ejemplo una certificación de otro escribano. ¿Cómo hacemos con esto? Lo mismo que antes. Seguimos con la condicionalidad de estas anotaciones, y procedemos de acuerdo con el [artículo 18](#), o con el [artículo 25](#), en el cual cuando se ha solicitado otro nuevo certificado tenemos la obligación de informarle a este escribano que está vigente el otro certificado, para lo cual se basta el folio real perfectamente bien, dándole las distintas anotaciones de certificados.

Es decir que fatalmente el segundo escribano se entera de la existencia del primer certificado sobre el cual estamos trabajando.

Todo esto es condicional; todo anda muy bien, pero lo que importa es que ese título, que teóricamente se origina dentro del plano de vigencia del certificado, llegue al registro, sea presentado y anotado en el diario, naturalmente en el momento oportuno, que será aquel que determine el propio interesado, porque el momento oportuno puede ser inoportuno. Por ejemplo, lo oportuno sería que entrara en cualquier momento de estos cuarenta y cinco días. Si eso sucede, la reserva de prioridad trabajó seriamente, y entonces esta constitucionalidad se cumple y los embargos son rebotados –digamos así– por la incompatibilidad. Pero, observen, no es porque exista un certificado, sino porque el acto se ha celebrado.

Muchos dicen que lo que está haciendo el certificado es cerrar el registro. Inexacto. El certificado no cierra el registro. El certificado condiciona el registro; lo que cierra el registro es la entrada del documento. No hay bloqueo registral, hasta que no se cumplan las condiciones del [artículo 17](#) de la ley. Esto no es bloqueo registral; esto es reserva de prioridad y nada más, muy semejante a lo que existe en otros países, como anotaciones preventivas –que también ésta lo es– y muy parecido a lo que están pidiendo desesperadamente los españoles, para que no haya esa corrida hacia el registro a ver quién corre más y quién llega primero, es decir que sería más bien una cuestión de condiciones físicas, de quién corre más para poder ganar esta prioridad.

Pero, cuidado: Porque este estado de condicionalidad de éstos gravámenes, digamos así, pueden ser de otra manera. Si el título entra después de los 45 días, entonces los documentos anotados provisoriamente se transforman en inscripciones definiti-

vas. Es decir, el embargo atraviesa la coraza de protección y penetra definitivamente en la anotación registral, tomando su lugar en forma definitiva.

Este es un caso en el cual el artículo [2505](#) está actuando pleno, libre. Es decir, cuando se salen de la protección que establece la ley, evidentemente estamos en la prioridad simple, y por consiguiente, desde allí el efecto con respecto a terceros, desde el momento mismo en que en el libro diario se asentó el título, naturalmente fuera de los 45 días.

Se pregunta, generalmente, que pasó con el segundo certificado.

Estamos en el [artículo 3136](#), aplicado también al dominio. Es posible que este título, que hubiera tenido su origen en el segundo certificado, llegara con anterioridad al título originado en el primer certificado. Aquí juegan las prioridades que nacen del propio instrumento. Es decir, se está a la fecha de instrumentación. Si éste fuera anterior, ganará, en principio, la prioridad y aquel quedará relegado; o viceversa.

Pero está el principio de la buena fe, en el cual el Registro no puede entrar, pero que en definitiva pondrá las cosas en su lugar. Es evidente que el Registro es muy mecánico y no puede entrar en lo subjetivo (fondo de las cuestiones), pero las soluciones están dadas por lo que dice el mismo Vélez Sarsfield. El que actúa sobre este certificado, actúa con conocimiento de la situación creada y no puede ganar una situación en el Registro sobre esa base. La ganará si su instrumentación es anterior. Pero el [artículo 1051](#) resolverá el problema satisfactoriamente.

Ahora, existe otro problema. Supongamos que estamos en una situación libre, buena, aceptable, pero el título es observado. El título puede ser nulo y en ese caso la ley lo rechaza, o puede tener fallas subsanables, y entonces el Registro lo observa. En todo caso hay formas automáticas de inscripción provisoria o anotación, según corresponda, de acuerdo con los diversos actos.

Naturalmente, la inscripción provisoria se cuenta a partir del momento de la presentación del documento. ¡Cuidado con el ordenamiento diario! Observen ustedes el valor que tiene. A partir del momento de la presentación, la ley otorga un plazo, que para la Capital es de 120 días. La ley nacional establece 180 días. Durante ese período se anota en forma provisional o se inscribe en forma provisional, según sea el derecho. Vienen entonces los problemas, porque durante ese período pueden entrar otra vez los embargos. Aquí vuelve a producirse el mismo juego; anotación o inscripción de todos estos derechos en forma condicional mientras subsista la inscripción provisoria.

El título, que fue presentado en este momento, es

devuelto para su corrección. Si el título ingresa dentro del plazo de la inscripción provisoria, los embargos se van con la información al Juzgado, como corresponde de acuerdo con el [artículo 18](#). O puede suceder que el título llegue después del término de inscripción provisoria. En este caso, esta situación se revierte y se convierte en inscripción del embargo. De manera que todo está basado en la diligencia, no en la diligencia prusiana del sistema germánico, sino una diligencia atenuada. Hay que moverse dentro de ciertos plazos, bastante holgados, pero siempre con plazos.

La inscripción provisional admite prórrogas en circunstancias especiales. No siempre las fallas o las circunstancias que impiden la inscripción son originadas en el propio instrumentador o titular del derecho, sino en circunstancias extrañas. Generalmente las entidades oficiales de crédito tardan mucho para cancelar los créditos hipotecarios. A pesar de haberse depositado el importe de la deuda, la cancelación no llega al Registro; o producida la necesidad de levantar uno de estos embargos que ha obtenido prioridad, el proceso de levantamiento sea más lerdo que los plazos establecidos. Entonces, justificados estos extremos, el plazo de la inscripción provisional puede ser ampliado. Aun así, el interesado tiene siempre la posibilidad del recurso frente a la calificación hecha por el registrador. Y planteado este recurso, la inscripción provisional adquiere una prolongación en el tiempo hasta tanto el ente jurisdiccional correspondiente decida la cuestión. En ese momento se le da plazo para subsanar la falla, si la decisión del juez, de la Cámara o de la Corte es favorable al registrador, o en su caso se inscribe.

Esc. GHIARA.- ¿Los embargos son trabados al primer transmitente?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor.

Esc. GHIARA.- ¿Y los que entraron con respecto al título provisional?

Dr. SCOTTI.- Son válidos.

Esc. GHIARA.- ¿Pese a la provisionalidad de la inscripción?

Dr. SCOTTI.- Sí, señor. La titularidad nueva en el Registro ya tiene trascendencia y publicidad, aunque fuera provisional, y el embargo entra sobre esa titularidad.

Esc. VÉLEZ FUNES.- ¿Cómo se hace jugar la ampliación del certificado frente a los embargos condicionales?

Dr. SCOTTI.- No hay ampliación de certificados. La ley en ningún caso habla de ampliación de certificados. Tampoco puede encadenarse un certificado con otro. Cada certificado vale por sí y para sí. Si se llegara a pedir otro certificado para la misma ope-

ración, con ampliación aparente de éste, éste funciona independientemente. Vamos a suponer que este otro certificado ampliatorio empezara a trabajar aquí. Si hubiera un embargo en esta situación es recogido por este certificado nuevo. De ninguna manera hay protección ampliada.

Esc. VÉLEZ FUNES.- La solución que le hemos dado, que quizás pueda servir para los demás directores, es aceptar la ampliación del certificado sin modificar el término de validez del mismo. Quiere decir que durante el término de vigencia puede ser ampliado, porque se ha olvidado de pedir inhibición, etc.

Dr. SCOTTI.- Sería una rectificación, pero no una ampliación. Se tomará como nuevo certificado, en todo caso, vencido el plazo de validez.

Sobre este aspecto hay un trabajo del escribano Fontbona que ustedes pueden solicitar.

Quería referirme ahora a un tema último, el problema de la ampliación del plazo de las hipotecas. He notado con cierto temor la interpretación que se ha dado en general en los registros del interior a la modificación del [Código Civil](#) en cuanto a la modificación del plazo de 10 a 20 años. Muchos registros, entendiendo que con esto han quedado ampliadas las hipotecas inscriptas con anterioridad al primero de julio, las han llevado automáticamente a 20 años. Entiendo que, de acuerdo con el artículo 3° de la [Ley 17.711](#) esto no es así; el artículo se refiere a las nuevas inscripciones, posteriores al primero de julio.

Esc. VÉLEZ FUNES.- Los miembros del Instituto de Derecho Real de Córdoba sostienen que todas las hipotecas que no han prescrito antes del 30 de junio pasan a tener el plazo de la Ley 17.711. Se basa en el [artículo 4051](#) del Código Civil.

Dr. SCOTTI.- Tenemos la suerte de contar entre nosotros con dos profesores de derechos reales, que podrán opinar sobre el tema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Discrepo con el Dr. Scotti acerca de la aplicación de la nueva modificación del Código Civil. Creo que se debe aplicar aún a las hipotecas inscriptas con anterioridad. El [artículo 3°](#) de la Ley 17.711 establece que a partir de la entrada en vigencia de esa disposición, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de los hechos jurídicos existentes.

El principio general es que la ley no tiene efecto retroactivo, que se aplica a los hechos futuros; pero eso no quiere decir que no se aplique a consecuencias de hechos ya constituidos, mientras no se violen principios como la garantía constitucional del derecho de propiedad. Ese es el sentido del artículo 3° citado, inspirado, por otra parte, en la recomendación del [III Congreso Nacional de Derecho Civil](#),

celebrado en 1961, cuyo sentido, a su vez, surge de la lectura de las actas respectivas.

Si hay una relación y situación jurídica existente al tiempo en que entra en vigencia la ley, debe aplicarse a las consecuencias de esa situación jurídica. O sea, que si hay una inscripción hecha con anterioridad, la consecuencia que significa mantener la preferencia para el acreedor que ha inscripto subsiste durante el término de 20 años; es decir, si ya tiene, por ejemplo 7 años, habrá que computar los años que faltan hasta 20. Naturalmente, si al tiempo de dictarse la modificación la inscripción ha caducado, ya no rige esto.

El criterio es que la ley debe tener el mayor ámbito de aplicación posible, a pesar del principio de irretroactividad. Cuando se dicta una ley se supone que es mejor que la anterior a la cual modifica. Entonces, en buena técnica jurídica se entiende a que tenga el mayor ámbito de aplicación, no sólo para el futuro, sino también, en alguna medida, para los hechos anteriores. Así la parte final del artículo citado expresa que se aplica también a los contratos en curso de ejecución. Las leyes supletorias no son aplicables en este caso, pero sí las leyes imperativas.

En concreto, me parece que no se puede interpretar el [artículo 3°](#) en sentido muy estricto en cuanto a que no se refiere a los hechos que se produjeron con anterioridad. Creo que el expuesto es el sentido que ha querido dársele, conforme a su fuente, el [Congreso de Derecho Civil](#), donde justamente la ponencia del doctor Borda, en ese sentido, prevaleció sobre la recomendación del Congreso.

Esc. CATELLI.- ¿Con respecto a las inscripciones con un régimen particular inscriptas en plazo, como deberán interpretarse?

Dr. SCOTTI.- Nosotros seguimos el mismo criterio. Las que se inscribieron con un régimen particular, siguen con ese régimen particular.

Esc. ANTÚNEZ.- Si no fuera abusar del doctor Bustamante Alsina, quisiera nos diera una explicación muy breve sobre la situación y la relación jurídica, mencionadas en el [artículo 3°](#).

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Es muy difícil poder exponerlo, pero diré que las normas jurídicas tienen ciertos presupuestos de hecho que producidos determinan consecuencias jurídicas. Llevan un presupuesto normativo fáctico que, realizado, deriva en consecuencias jurídicas. Por ejemplo, el contrato determina obligaciones siempre que las partes se pongan de acuerdo acerca de un determinado objeto; si las partes realizan ese acto jurídico, se ha dado el presupuesto normativo y derivan de ahí las consecuencias jurídicas. Si se han puesto de acuerdo respecto de una declaración

de voluntad común destinada a producir efectos jurídicos, ya derivan las consecuencias jurídicas. Lo mismo pasaría en el caso de la sucesión hereditaria: hay una vocación hereditaria que la ley determina, de acuerdo con el grado de parentesco. Ya hay uno de los presupuestos, que es la relación; el otro presupuesto sería que fallezca la persona titular de los bienes. Hay, entonces, una situación jurídica que determina consecuencias jurídicas que no se pueden alterar.

Como he dicho, en presencia del hecho, mientras no se viole la garantía constitucional del derecho de propiedad, el ámbito de aplicación de la ley tiene que ser lo más amplio posible. Las leyes no se aplican retroactivamente, pero eso no significa que se apliquen sólo a los hechos futuros.

Ese es el sentido que se da al artículo que estamos leyendo. Hay una situación jurídica existente, y si se proyectan consecuencias jurídicas, la ley las va a afectar. Lo mismo que ciertos contratos que ya están produciendo determinados efectos. Entonces, habrá que sujetar a la nueva ley los efectos del contrato que está en marcha.

Dr. SCOTTI.- Tengo algunas dudas. No considero que se trate de consecuencias sino que es el derecho real constituido en toda su fisonomía.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Pero tiene consecuencias. Siempre hablando de hipotecas, desde el momento que se inscribe el derecho real de hipoteca, adquiere la plenitud de su valor. En una hipoteca constituida, mi deudor no tiene otra garantía que la prenda común que es su patrimonio. Pero tendrá recién la seguridad cuando se inscriba la hipoteca. Frente a terceros, yo, acreedor hipotecario, tengo una situación jurídica, que es plena de efectos jurídicos. Yo tengo el **jus preferendi**(3) y el **jus perseguendi**(4). Antes no lo tengo. Estos efectos, a mi juicio, no son alterados en este momento, aún con la modificación del Código Civil. Esos efectos van a subsistir para la nueva ley, extendiendo los efectos hasta los veinte años.

Dr. DEL FRATE AYARZA.- ¿Y la lesión que se produce en el patrimonio del deudor al ampliar el plazo a veinte años?

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Ya estamos entrando en qué medida se lesiona la garantía constitucional.

Dr. DEL FRATE AYARZA.- Hay una lesión civil, que incluso está normada por el nuevo Código Civil.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- El acreedor, aún sin consentimiento del deudor, puede reinscribir su hipoteca. No se puede considerar lesionado en su derecho, ya que la hipoteca puede subsistir en todo el tiempo en que no se extingue.

Dr. SCOTTI.- El deudor tiene una sola salida: pagar. Desearíamos que pensáramos en otro sentido.

Los Registros de la Propiedad están cargados de asientos hipotecarios. Vamos a ver si encontramos una salida a este problema.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Las soluciones que doy son de orden jurídico.

Dr. SCOTTI.- No se imaginan lo que perjudica a los Registros esta prórroga a veinte años.

Dr. BUSTAMANTE ALSINA.- Estos aspectos prácticos deben ser contemplados en una política legislativa que alivie la situación de los Registros. Pero si las leyes están vigentes, deben ser aplicadas.

Dr. SCOTTI.- Bien, señores: es la hora de poner fin a esta reunión.

Es la hora 12 y 20.

PARTICIPANTES DE LA CLASE POR ORDEN DE APARICIÓN

- Edgardo Augusto SCOTTI: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires; Director del Registro de la Propiedad de la Capital Federal y Presidente de la Asamblea en la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1968.
- Federico COMALERAS: Director General del Notariado, Registros y Archivos de la provincia de Entre Ríos.
- Luis GUARNERIO DE PIOGGIO: Director del Registro de la Propiedad de la provincia del Neuquén.
- Carlos E. CATELLI: Director del Registro de la Propiedad, 2ª circunscripción, de la provincia de Santa Fe.
- Javier C. GUZMÁN: Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tucumán.
- Isabel Magna OLMOS: representante del Registro General de la Provincia de Córdoba.

NOTAS

(1) Locución latina que significa Primero en el tiempo, mejor en el derecho.

(2) [Artículo 5°](#) de la Ley [17.801](#).

(3) Derecho de preferencia frente a otro derecho real o personal cuya oponibilidad sea posterior.

(4) Derecho a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre.

BIBLIOTECA

Relatoría de la 55ª Reunión Nacional de Bibliotecarias/os organizada por la Asociación de Bibliotecarios Graduados de la República Argentina

Mar del Plata, 17 al 20 de Septiembre de 2024

Por MONAY, Alejo

Bibliotecario

Biblioteca Dr. Augusto Scotti, ISRPI

Del 17 al 20 de septiembre se llevó a cabo la 55ª Reunión Nacional de Bibliotecarias/os en la ciudad de Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina, organizada por la Asociación de Bibliotecarios Graduados de la República Argentina. Las reuniones nacionales son un espacio de encuentro y afinidad donde se comparten experiencias, conocimientos e ideas que estimulan a la reflexión y al debate. En esta oportunidad, la temática principal del congreso fue “Retos y oportunidades: la convivencia entre inteligencia humana e inteligencia artificial en las bibliotecas”. El programa, si bien sufrió modificaciones, puede verse a través de [este enlace](#).

Como consecuencia del aumento de disponibilidad de información en internet y los avances en las tecnologías de la información y comunicación, los usuarios de las bibliotecas presentan un mayor grado de autonomía en la búsqueda de información, prescindiendo en muchos casos de las bibliotecas. Como ha ocurrido muchas veces a lo largo de la historia de las bibliotecas, el rol tradicional que la biblioteca cumple como proveedora de información o material bibliográfico, se ve transformado e influenciado con según el paradigma tecnológico. A lo largo de la Reunión Nacional, se discutió y reflexionó sobre la importancia de encarar estos cambios como oportunidades y no renegar de los mismos, cumpliendo el rol de facilitadores y mediadores entre la informa-

ción y los usuarios.

La mesa inaugural de la jornada plenaria, a cargo de las autoridades de ABGRA, abordó superficialmente las discusiones que se profundizarían en los siguientes días, que constituyen preguntas centrales para el futuro de la bibliotecología. Entre las mismas, encontramos la disyuntiva entre incorporar o no la Inteligencia Artificial a las bibliotecas y, de ser así, de qué forma debe incorporarse y qué rol desempeña el bibliotecario frente a esta herramienta. Se planteó a las bibliotecas como un espacio de democracia y mediación entre los usuarios y la información que necesitan, en los que debe congeniar el fácil acceso a la información con el pensamiento crítico.

Acto seguido, se contó con la presencia de Susana Soto, directora de la Biblioteca Nacional Mariano Moreno (la cual ha lanzado recientemente su primer asistente virtual o chatbot), quien expuso las líneas de trabajo de su gestión en la biblioteca. También se contó con la presencia de Alejandro Santa, director de la biblioteca del Congreso de la Nación, y Presidente del Comité de la División Regional para América Latina y el Caribe de IFLA (International Federation of Library Associations), quien además de compartir las líneas de trabajo actuales de su institución, expuso algunas discusiones y reflexiones que se están generando a nivel regional. Entre los puntos más importantes de su exposición estuvo el planteo de la Inteligencia

Artificial como un gran buscador, y no como una “inteligencia” como tal y, también, la puesta en común de que los problemas que aquejan a las bibliotecas de Argentina son también problemas de nuestra región en general. Ante esa situación, opina que lo que permite avanzar en su resolución es el diálogo y el intercambio con las demás instituciones.

Por la tarde, se llevó a cabo la 7° Jornada de bibliotecas populares y públicas. Durante esta jornada, se destacó la participación nuevamente de Susana Soto de la Biblioteca Nacional Mariano Moreno. En esta ocasión, planteó la importancia de la BNMM como gestora de políticas públicas culturales. Insistió en que la biblioteca nacional

Como consecuencia del aumento de disponibilidad de información en internet y los avances en las tecnologías de la información y comunicación, los usuarios de las bibliotecas presentan un mayor grado de autonomía en la búsqueda de información, prescindiendo en muchos casos de las bibliotecas.

debe ser un faro bibliotecario, para tender a establecer un estándar organizativo y, así, comenzar a delinear una red de bibliotecas nacional. Se expusieron los resultados del Censo Nacional de Bibliotecas Públicas (2021), que analizó el uso de redes sociales, sitios web y estado de digitalización de las colecciones. Se destacó la capacitación permanente del personal que trabaja en la BNMM, y se hizo hincapié en el gran vacío legal en el que se encuentra la Biblioteca Nacional, ya que la falta de regulaciones propicia el borrón y cuenta nueva con los diferentes cambios de gestión.

Además de algunas presentaciones menores en las cuales se abordó la problemática de la accesibilidad para personas con disminución visual, y la necesidad de adquirir diferentes habilidades frente al avance de las nuevas tecnologías (que hoy influyen hasta en nuestra participación y

autonomía ciudadana). La siguiente exposición importante estuvo a cargo de Nora Román, vicepresidenta de ABGRA y directora de referencia general en la Biblioteca del Congreso de la Nación. Además de reforzar el concepto de que es necesario que como profesionales de la información nos mantengamos en constante capacitación y formando nuevas competencias digitales, destacó que si bien la Inteligencia Artificial puede ser el futuro de las bibliotecas, debe tenerse en cuenta que muchas bibliotecas aún se encuentran hundidas en la brecha digital, tanto por capacidades materiales como por falta de capacitación del personal. Destacó que la IA puede ser de ayuda, pueden ser una herramienta que, bien gestionadas, pueden resolver consultas simples o de tipo fáctico, pero que rápidamente fallan al solicitar consultas más complejas, que requieran una interpretación o comprensión acerca de lo que el usuario necesite, dejando en claro que estas nuevas tecnologías aún están en fase de desarrollo y que cometen errores. La expositora puso especial importancia en la alfabetización digital acerca de las limitaciones de la IA, tanto para usuarios como para bibliotecarios.

La siguiente jornada a la que se asistió fue la 12° jornada de bibliotecas de Ciencia y Tecnología. Empezó el día con la exposición de Gustavo Gómez Rodríguez, bibliotecario en el marco de la Universidad Nacional de Villa María. Expuso su trabajo en el desarrollo de un bot de telegram que imita los “Current Contents”, un sistema de reproducción de índices de revistas científicas que existía previa a las revistas electrónicas. Basado en ello, creó un bot de “Sumarios en bibliotecología”, un sistema de recolección, análisis y distribución de contenidos específicos de la disciplina, en el cual a través de un canal de Telegram, se presentan novedades a los usuarios que se suscriban al mismo. A través del RSS (Really Simple Syndication), el bot recoge automáticamente las publicaciones que van saliendo y las envía en forma de mensajes. También comunicó que se está utilizando otro bot de Telegram para digitalizar con OCR (Reconocimiento óptico de caracteres). Otra exposición de interés estuvo a cargo de la biblioteca de la UNSAM, que recientemente implementó el sistema ARK (Archival Resource Key), un sistema de identificación persistente para recursos de información de cualquier tipo. Este tipo de tecnología cumple una función de preservación e identificación de los documentos. Por un lado, evita las URL rotas, y por otro, permite insertar e identificar los metadatos de los recursos de información (es decir, los datos contextuales e

identificatorios de los recursos, que permiten su recuperación y permite diferenciarlos del acervo documental que pueda tener una biblioteca)

En la tarde del jueves, a través de la 24° Jornada de bibliotecas universitarias, y del taller “Bibliotecas, acceso a la información e inteligencias artificiales”, fue la jornada en la que se generaron más focos de discusión acerca de la inteligencia artificial. Primeramente, se expuso que ninguna Inteligencia Artificial ha superado aún el test de Turing, test que pretender servir para identificar si el interlocutor con el que nos estamos comunicando es una persona o un programa computarizado. Nuevamente, se hace hincapié en que las inteligencias artificiales aún no son tales “inteligencias”, y que los mejores resultados se han obtenido mediante bots muy especializados, cumpliendo tareas muy específicas, cargados de mucha información. Esta información debe ser cargada por personas para un propósito específico. No se debe pretender que una herramienta reemplace un trabajador, sino que complemente, simplifique y agilice sus labores. También se enfatizó en la posibilidad de que la IA cometa errores o incluso “alucine”, dando información poco precisa, errada, o incluso falsa. Hay elementos que la inteligencia artificial no puede incorporar, como la reflexión sobre sus propios errores, la interpretación profunda de solicitudes, o la posibilidad de recurrir a sus propios contactos para solucionar una problemática. Específicamente en el tema de las bibliotecas, la mayor tendencia parece ser la implementación de chatbots, cargados con las preguntas y respuestas más frecuentes de un servicio de referencia.

Por último, la jornada de cierre fue la 23° Jornada de bibliotecas jurídicas y parlamentarias, la más atinada a nuestro campo de estudio y laboral. La jornada comenzó con la presentación de la Red de bibliotecas parlamentarias, su estado actual, los avances y reuniones que se han hecho hasta la fecha. Acto seguido, a cargo de Duilio Daniel Cesco, abogado, bibliotecario y docente de bibliotecología en la Universidad Nacional de Mar del Plata, se abordó el “marco legal” de la Inteligencia Artificial. Entre comillas, ya que las conclusiones de la charla fueron que aún no existe derecho legislado e integral respecto a su utilización. Sí existen algunas regulaciones sueltas, pero ninguna que aborde la inteligencia artificial como una herramienta integral, cuya regulación debe tener en cuenta su uso ético y la protección de los derechos laborales.

La charla más interesante y de la cual se pudo sacar más ideas fue la charla a cargo de la Bi-

blioteca de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que versó acerca de si las bibliotecas pueden ser un agente que garantice la calidad legislativa. En primer lugar, se recorrió el trabajo de la biblioteca a lo largo de los últimos años, empezando por los esfuerzos que han realizado para alcanzar ciertos estándares de calidad según las norma IRAM/ISO. Ser evaluados y certificados año a año en sus procesos es lo que permitió que la biblioteca pueda ganar cierto lugar institucional para sus diferentes funciones, y renovar la propuesta de las bibliotecas desde el ámbito jurídico. Esto se ha logrado, principalmente, mediante dos funciones. La primera, a través de una “referencia anticipada” para proyectos de ley dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esto se refiere a ofrecer materiales (antecedentes legislativos, fallos de jurisprudencia y doctrinas) que permitan enriquecer los proyectos legislativos. Al mismo tiempo, se preparan corpus documentales con los materiales más destacados de temas en específico, que permitan realizar un acercamiento integral a una problemática

Se planteó a las bibliotecas como un espacio de democracia y mediación entre los usuarios y la información que necesitan, en los que debe congeniar el fácil acceso a la información con el pensamiento crítico.

previa a su discusión y legislación. El segundo mecanismo que implementó la biblioteca en los últimos años fue la puja por la implementación del lenguaje claro. El movimiento del lenguaje claro dentro del ámbito legislativo pretende garantizar el derecho a comprender, encontrar y utilizar la información. Inicialmente, desde la biblioteca realizaban una segunda versión de la legislación promulgada, más accesible y con menos tecnicismos, para su fácil comprensión y difusión. Con el pasar del tiempo, la biblioteca ha terminado por convertirse en la autoridad de aplicación del mismo dentro de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo cual implica que la institución está profundamente implicada en la redacción de nuevas leyes, al mismo tiempo que se compromete con la accesibilidad de la infor-

mación pública para la ciudadanía.

Finalmente, el último aporte destacado de la jornada fue el cierre, a cargo de ABGRA, que expuso diferentes marcos legales que atañen a nuestra profesión, abordando no sólo la poca legislación que hay en IA sino también incluyendo los temas de accesibilidad, derechos de autor y el proyecto de [ley profesional](#).

A continuación, se exponen algunas reflexiones personales a modo de conclusiones.

La inteligencia artificial es una herramienta que puede ser configurada y preparada para cumplir con propósitos simples, preguntas y respuestas fácticas. Por ejemplo, un chatbot que responda preguntas referentes a horarios o trámites simples. No es una herramienta que pueda ser utilizada para solicitudes complejas, que requieran interpretación o manejen información sensible.

En caso de querer incorporar las inteligencias artificiales dentro del ámbito público, deben desarrollarse desde la misma esfera. No deben res-

No se debe pretender que una herramienta reemplace un trabajador, sino que complemente, simplifique y agilice sus labores. También se enfatizó en la posibilidad de que la IA cometa errores o incluso ‘alucine’, dando información poco precisa, errada, o incluso falsa.

ponder a una lógica corporativa de un desarrollo externo, sino ser desarrolladas específicamente para su función, teniendo la ética como el faro de dicho desarrollo. Las bibliotecas, en caso de querer incorporarlas, deben optar por un desarrollo puramente bibliotecario. Lo mismo con otras instituciones públicas, como podría ser el Registro de la Propiedad Inmueble. En cualquier caso, la función de las IA debe ser siempre complementaria, nunca sustitutiva.

Estas tecnologías ya se han utilizado en los ámbitos jurídicos. Ha habido casos en los que se ha utilizado para la redacción de sentencias, cometiendo el grave error de brindar referencias falsas e inexistentes. Antes de implementar un servicio que incorpore nuevas tecnologías en la bibliote-

ca, o bien dentro del Registro de la Propiedad, deben tenerse en cuenta algunas cuestiones. En primer lugar, ¿para qué se utilizará la tecnología? En segundo lugar, ¿quién será el responsable en los casos en que la información proporcionada por la IA sea errónea? Es importante plantear qué lugar podemos darle a estas tecnologías dentro del ámbito jurídico. Por ejemplificar, en bibliotecas en las cuáles el usuario es el único implicado en el consumo de la información, no es un problema tan grave que haya un error o, como se ha mencionado en el informe, una “alucinación” por parte de una IA. Esto no es así en los casos de las instituciones jurídicas, en las cuáles los usuarios son, muchas veces, constructores de legislación y constructores de derecho para la ciudadanía. Un error, “alucinación” o desatino en el servicio de referencia puede desembocar en una cadena desastrosa.

Por último, y poniendo el foco sobre nuestra institución: la biblioteca no sólo puede, sino que debe esforzarse en ser parte integral de sus instituciones de trabajo, tomando como ejemplo el trabajo realizado por las bibliotecas de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es posible realizar un trabajo más comprometido con la seguridad jurídica y la calidad legislativa desde las bibliotecas, tomar un rol más activo más allá de cumplir la función de archivo. Es posible agilizar la construcción de un digesto de disposiciones técnico registrales actualizado, vigente y disponible para su consulta, y es posible preparar corpus documentales, de doctrina, legislación y jurisprudencia que apoyen a nuestros abogados para su rápida consulta, si se incentiva y se da lugar a que la biblioteca trabaje en conjunto con otros departamentos del Registro. Es posible realizar capacitaciones acerca del uso de los recursos al personal y apoyar a la formación del personal a través de las tecnicaturas, si este intercambio entre el personal del registro, el instituto y la biblioteca es planificado y promovido desde la dirección del organismo. También es posible soñar con influir sobre los otros registros de la propiedad inmueble para que funden y pongan en funcionamiento bibliotecas en sus respectivas instituciones, de forma tal que la información y legislación registral sea de fácil acceso y recuperación. Pero todo esto sólo es posible si se concibe a la biblioteca como una parte integral y transversal del Registro de la Propiedad, con personal idóneo y capacitado para poder abarcar no sólo las tareas rutinarias que mantienen a la biblioteca funcionando, sino también planificar proyectos más ambiciosos y mejorar los servicios.

ASESORIAS REGISTRALES

Preguntas frecuentes surgidas en el marco de los encuentros

Por BOSSI, Almendra

Abogada, Responsable del Subsector de Asesorías Registrales del ISRPI

En el marco de la interacción, vinculación y actividades que se mantienen con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, desde el año 2010 se realizan -durante los meses de febrero a diciembre- las Asesorías Registrales, bajo la coordinación conjunta del Subsector de Asesorías Registrales (Registro de la Propiedad Pcia. de Buenos Aires) y la Comisión de Asesores Registrales del Colegio de Escribanos de la Pcia. de Buenos Aires.

Estas Asesorías, tienen por finalidad identificar las problemáticas que se suscitan previamente a la confección e ingreso de los títulos portantes de mutaciones jurídicas reales, asesorar sobre los criterios registrales y normativa interna vigente, evacuar las consultas e inquietudes sobre las observaciones realizadas a los trámites ya ingresados y pendientes de registración que requieran clarificar la postura registral asumida, orientar con relación al avance de los expedientes administrativos en el marco del procedimiento registral; entre otros.

Con encuentros mensuales bajo una modalidad presencial y/o virtual, las Asesorías Registrales convocan a usuarios pertenecientes al Notariado de la Provincia de Buenos Aires y a los asesores registrales representantes de las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, a una experiencia enriquecedora que favorece a ambos integrantes. En principio, los consultantes logran despejar sus interrogantes obteniendo una respuesta inmediata o un compromiso a un pronto dictamen; mientras que el Registro de la Propiedad logra extraer de la multiplicidad de situaciones jurídicas, las problemáticas actuales que se suscitan en el Organismo al momento de

publicitar o registrar la titularidad de derechos reales tales como la ausencia o disparidad de criterios registrales, las lagunas jurídicas y las prácticas viciosas.

La información reunida durante cada mes de asesoramiento es procesada por el Subsector Asesorías Registrales, permitiendo advertir tanto las problemáticas antes mencionadas -que nutren de contenido a cursos y capacitaciones que se realizan en el Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria-, como la necesidad de dictar normativa en cada caso de ausencia concreto de la misma.

Para llevarlas a cabo, se firmó un Convenio marco que establece que un grupo de agentes referentes de esta repartición asesorarán sobre los temas en consulta, formando parejas, de manera tal que estén representadas tanto la Dirección de Servicios Registrales a través de un agente técnico, como la Dirección Técnica a través de un agente profesional del derecho. Asimismo, el Colegio de Escribanos capacitó y seleccionó en cada una de sus delegaciones regionales a un asesor notarial, encargado de coordinar el desarrollo de la asesoría virtual o presencial en cada Delegación.

Esta nueva sección de preguntas frecuentes que felizmente se incorpora a la Revista Registral, tiene como finalidad visibilizar el fructífero trabajo que mancomunadamente se logra en las Asesorías Registrales con la interacción de los asistentes, a la vez que intenta arrojar claridad y servir de Norte a diferentes inquietudes que puedan identificarse con la problemática en responde.

A continuación, se abordan dos consultas que

se han reiterado a lo largo de las Asesorías, que se desarrollan del siguiente modo:

1) Individualización de “lotes que unidos miden y lindan” para su transmisión.

La expresión “lotes que unidos miden y lindan” evoca la multiplicidad de inmuebles como objeto de registración, que comparten la característica en común de ser contiguos y pertenecer al mismo titular registral. Esta referencia al objeto unificado se contrapone con la normativa registral actual que consagra la matriculación de un inmueble por cada folio real.

El origen de esta registración viciosa tal vez pueda ubicarse -entre otros- en el decreto 591 del año 1915, que permitía la registración de inmuebles haciendo mención a su superficie total y deslinde por sus medidas laterales. Como consecuencia de ello, encontramos en el Registro de la Propiedad, en la técnica del folio protocolizado, sendas registraciones de varios lotes con la expresión “que unidos miden y lindan”. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la nueva técnica de organización de la información, es decir el folio real, este tipo de identificación del objeto se trasladó a algunas matrículas ya sea por conversión de técnica registral, o por ausencia de criterio a la hora de registrar un documento que afectare la inscripción de dominio. Ciertamente es que para poder disponer de estos lotes, sobre los cuales el registrador desconoce sus medidas, superficie y linderos en forma individual, es imperioso contar con el elemento de mensura que les dio origen, que probablemente contenga la información faltante. Desde Asesorías Registrales, con frecuencia se indica que para ubicar el plano antecedente que pudiera contener medidas, linderos y superficie individualizada de cada lote, puede acudirse a las siguientes estrategias; a saber:

- a) Realizar un estudio pormenorizado de los antecedentes de la inscripción de dominio, solicitando copias, tratando de ubicar algún plano agregado a esa inscripción o a algún antecedente;
- b) Solicitar copias en el Archivo de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de las escrituras que dieron origen a las loteadas, que en ocasiones cuentan con planos agregados;
- c) Buscar el plano de origen o del ejido al que pertenece el/los inmueble/s a “separar”, que en ocasiones se encuentra en el Archivo Histórico de Catastro y Geodesia;
- d) En caso de fracaso de todas las anteriores, la nueva mensura y división pareciera ser la única

opción viable.

2) Solicitud de certificados para modificación de reglamento de propiedad horizontal; distintos supuestos.

Otra consulta frecuente que suele responderse en el marco de las Asesorías Registrales es la referente a los distintos supuestos que la Modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración puede comprender, y la correspondiente solicitud de certificados registrales según cada una de ellas. Así, comúnmente suele consultarse respecto de estas tres situaciones, sin perjuicio de las particularidades del caso:

a) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de unidades privativas existentes, pero sin transmisión de las nuevas creadas.

En este supuesto, la solicitud de certificados de dominio debe realizarse por las unidades privativas afectadas con la modificación de reglamento, con más los correspondientes certificados de anotaciones personales respecto de los titulares registrales de las mismas.

b) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de unidades privativas existentes, con transmisión de las nuevas creadas.

En este supuesto, la solicitud de certificados de dominio debe realizarse tanto por las unidades privativas afectadas con la modificación de reglamento, como también por las nuevas unidades privativas generadas a expensas de las anteriores sobre las cuales se va a disponer, haciendo mención en el rubro observaciones del certificado cuáles son las unidades privativas de origen afectadas. Asimismo, debe solicitarse los correspondientes certificados de anotaciones personales respecto de los titulares registrales de las mismas.

c) Modificación de Reglamento que contempla una nueva realidad física del inmueble a expensas de partes y superficie común, actualización de porcentuales y/o variación de cláusulas reglamentarias.

En este supuesto el certificado de dominio para modificación de reglamento se solicita por el bien de origen, siendo objeto de calificación notarial la necesidad de solicitar certificados de dominio por las unidades privativas que componen la propiedad, como así también las certificaciones personales.



Actualización doctrinaria

Hacia un Registro Digital: aporte del Registro de la Propiedad para garantizar el derecho a la buena administración de los bonaerenses.

Por RONDAN PIACENTI, Ariel

Director Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

1.- Introducción

Ha transcurrido casi un siglo y medio desde la sanción de la Ley provincial 1.276, y el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires empezará el año 2025 de su 146 aniversario con una ambiciosa y necesaria hoja de ruta: robustecer su modernización. Pasaron 62 años desde que nuestra Provincia adoptó al Folio Real como modalidad de llevar la registración de los inmuebles que en ella tienen lugar; técnica que para la época fue un salto hacia la innovación y la modernidad, que se tradujo en una mejora cualitativa de la gestión pública del tráfico inmobiliario bonaerense.

Desde aquel entonces, han habido algunos avances sustanciales que confluyeron en la modernización del Registro, como la creación de una base de datos que integró la información catastral y la registral en el año 1994 y la incorporación del Sistema Integral de Registración, que permitió pasar a realizar los asientos registrales de manera electrónica, abandonándose la técnica mecanografiada.

Más cerca en el tiempo, la emergencia de salud pública ocasionada por la Pandemia del COVID-19 volvió a impulsar la digitalización de los servicios del Organismo, lo que motivó en marzo de 2020 que la totalidad de la publicidad se pasara a expedir únicamente de manera web.

Ahora bien, los tiempos que corren nos empujan a los servidores públicos a seguir avanzando en

igual norte, toda vez que los cambios e innovaciones tecnológicas continúan su curso sin vacilación ni distracción de ningún tipo. Y en eso están las y los trabajadores del Registro. Es que ya nos lo dijo hace más de 2.500 años Heráclito: “No hay nada permanente, excepto el cambio”, y de no conciliarnos y adaptarnos a él, los bonaerenses verán poco a poco perturbados sus derechos.

Sin embargo, sobre el final del primer cuarto de siglo XXI estamos siendo atravesados por un especial contexto de informatización e innovación tecnológica, a una escala vertiginosa, que no tiene precedentes. Piénsese sino en el reciente surgimiento de la inteligencia artificial y de las criptomonedas como medio digital de intercambio, que vinieron a revolucionar el mundo económico.

Ahora bien, ¿Por qué subimos al tren de la informatización de los servicios públicos? ¿Para qué sirve? Hay múltiples respuestas, algunas bastante evidentes, pero nos vamos a detener en una en especial: la premisa que tracciona estas acciones es que es un imperativo moral y legal garantizar el derecho a la buena administración que tiene la comunidad toda en un Estado democrático de Derecho.

Es que el interés general debe siempre orientar la actividad de la Administración Pública, y es asumiendo mejores y eficientes prácticas que la supremacía del bien común se garantiza; y el derecho a la buena administración que detentan los ciudadanos en ge-

neral –y como tales, los usuarios de este Registro de la Propiedad- obligan a los organismos públicos a adoptar medidas tendientes a dotar de mayor eficacia a los servicios que prestan y a robustecer la calidad de la gestión pública.

2.- Proyectos en marcha en pos de un Registro Digital

Por ello es que se han definido como objetivos principales de gestión tres proyectos que vienen a cambiar el paradigma en la labor de registración y de expedición de publicidad y que se encaminan a alcanzar el logro final: el de pasar a tener un Registro Digital.

En este orden de ideas, los proyectos de digitalización de las matrículas, de digitalización de los Folios Protocolizados y de creación del testimonio en entorno digital vienen a saldar la necesidad de alcanzar la informatización total de los servicios que presta a sus usuarios el Registro de la Propiedad bonaerense.

En cuanto al primero de los proyectos, se realizará la digitalización de los folios reales (matrículas) de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires, lo que dará paso a un nuevo soporte de registración: el folio real electrónico, integrado por la matrícula digitalizada y por los posteriores asientos digitales, abandonándose de esta forma la impresión del cartón.

Los beneficios de este proyecto son diversos, pero el abandono del soporte papel de la matrícula (que es el único vigente) en sí mismo coadyuva de manera directa a la seguridad jurídica por la que el Organismo debe velar como acción principal.

La manipulación de los cartones, el trabajo manual asociado a la búsqueda física de las matrículas y el uso de herramientas tradicionales como fichas mecanografiadas quedarán en el pasado, y las y los trabajadores del Organismo verán simplificada su labor, lo que redundará también en una mayor celeridad en la prestación de los servicios.

La digitalización de los folios protocolizados es la segunda medida que se impulsa desde este Registro en el marco de la innovación tecnológica que se persigue.

El Registro custodia veinticinco mil tomos/protocolos, que incluyen unas seis millones de inscripciones de dominio (entre antecedentes y vigentes) que datan del período 1.882-1.981. Este material histórico es al día de hoy consultado de manera permanente por las y los trabajadores, toda vez que accediendo a los tomos es que puede expedirse parte de la publicidad que despacha el Organismo.

Con su digitalización, por un lado, se resguardará la información que contienen, toda vez que desde en-

tonces se accederá a ellos, naturalmente, en un soporte digital; y a su vez, el trabajo será más eficiente, de mayor calidad y se optimizarán los recursos. Y por último, en esta ambiciosa empresa de afianzar la innovación tecnológica en el Registro de la Propiedad, el Testimonio Digital va a terminar de coronar este paquete de medidas. Vamos a poder trabajar con títulos digitales, dejando años de trabajo con títulos en formato papel.

A las bondades generales de la digitalización de la operatoria del Registro, al testimonio digital se suman algunas que son especialmente relevantes: la unificación de la modalidad de ingreso –virtual- de la documentación de inscripción, la verificación en línea de la autenticidad e integridad de los testimonios y la mejora en las interrelaciones entre el Registro, los órganos jurisdiccionales y el notariado.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires avanza hacia su transformación digital con la digitalización de matrículas, folios protocolizados y testimonios. Este cambio modernizará la registración y publicidad inmobiliaria, optimizando la seguridad jurídica y la eficiencia en la gestión pública.

3.- Conclusión: un cambio de paradigma en las labores del Registro

Para ir concluyendo, con el avance de estos proyectos, como puede apreciarse, se dará paso a un cambio de paradigma en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Se transformarán las técnicas de registración y de publicidad con las que el Organismo acciona, modernizando su operatoria y mejorando sus servicios.

El esfuerzo y el compromiso de las y los trabajadores involucrados directa e indirectamente en los tres proyectos, que han quedado en evidencia en razón del nivel de avance que han logrado, permiten hoy afirmar que el Registro Digital ya no es un antiguo anhelo ni una mera expresión de deseos.

Otra sociedad, otros tiempos...

El derecho de reserva de administración de la mujer casada y su impacto registral.

Por **FERNÁNDEZ, Marcelo I.**

Técnico Superior en Registración y Publicidad inmobiliaria.

I.- Introducción

En el presente trabajo quisiera focalizar en un tema muy poco abordado, vinculado a la evolución de los derechos de la mujer casada en materia de derechos reales sobre inmuebles, y en especial al derecho de reserva de administración de la mujer casada y su impacto registral.

Hace un tiempo, estando ya jubilado, en uno de los talleres impartidos en el Instituto de Registración y Publicidad Inmobiliaria me realizaron una consulta sobre un sello en una inscripción de dominio de folio protocolizado del Partido de Tornquist, Folio 36 Año 1963. Exhibiéndome una copia del folio, el sello decía: "21-10-1964 Reserva de Administración inscrita al Folio 19 Tomo 1" y di una respuesta verbal, no obstante, sin respaldo normativo, viéndome obligado a buscar disposiciones que reafirmen lo dicho por mí.

Pasados unos meses, recibo otra consulta, por el mismo sello con relación a la inscripción del Folio 37 Año 1946 del Partido de San Antonio de Areco, circunstancias que me llevan a realizar el presente trabajo.

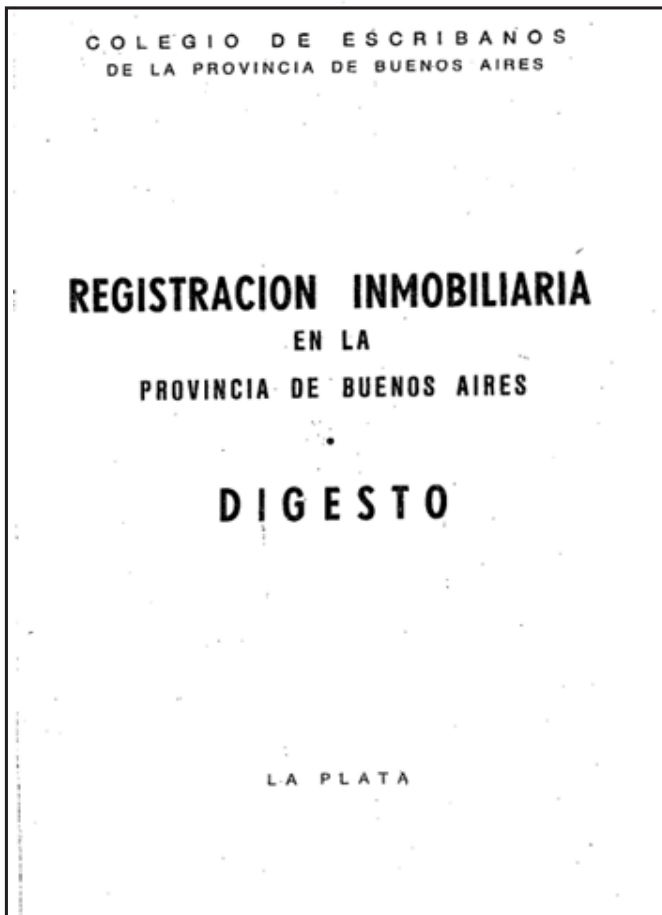
Considerando que el Derecho Real de Dominio, es un derecho perpetuo, encontramos hoy en día, inscripciones del año 1882 vigentes

a nombre de un Fulano que podría tener una edad mayor de 160 años. Pero además esta inscripción, podría haber estado afectada o limitada en su ejercicio por sellos o notas de época que hoy desconocemos, así como sus implicancias, lo que generan dudas en cuanto a su vigencia. Esto nos hace estudiar y encontrar preceptos legales de aquel período que señalen qué efectos tenían esos asientos, o qué significaban, y de qué forma limitaban el ejercicio del derecho real de dominio, y su vigencia.

Este es el desafío que enfrenta el registrador, conocer la legislación actual, y también la legislación de época, que en el caso de Folio Personal Cronológico Protocolizado, resulta fundamental, y en lo personal me apasiona.

II.- Los derechos de las mujeres casadas, su evolución normativa.

En estos casos debemos comenzar Consultando el DIGESTO de Registración Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires, que abarca, desde el Código Civil hasta el año 1980, donde tenemos la legislación de la que hablamos, la normativa de época, la cual en muchos casos ha pedido vigencia, no obstante, nos da pau-



tas fundamentales para entender los asientos de antaño.

Vamos por partes ... acompáñenme y estudiemos lo que había legislado Vélez para la sociedad de aquel entonces, año 1869.

El Código Civil velezano asignaba al marido la administración de todos los bienes del matrimonio, autorizándolo para enajenar y obligar a título oneroso los bienes adquiridos durante el matrimonio.

El art. 55 de dicho cuerpo normativo señalaba: *"Son incapaces respecto de ciertos actos o del modo de ejercerlos: ...2° Las mujeres casadas."*

Por su parte, el art. 56 determinaba: *"Los incapaces pueden, sin embargo, adquirir derechos o contraer obligaciones por medio de los representantes necesarios que les da la ley."*

Mientras que el art. 57 establecía *"Son representantes de los incapaces: ... 4° De las mujeres casadas, sus maridos."*

De más está decir o agregar alguna opinión. Hoy estos pensamientos son incomprensibles.

No obstante, si el Código Civil hubiera sido más "moderno" en ciertos conceptos, corría serios riesgos de no aprobarse en la Legislatura Nacional. Era una solución de compromiso que tenía que afrontar Vélez, con la sociedad de aquel entonces y los legisladores.

A ello cabe agregar lo dispuesto por los siguientes preceptos normativos del código velezano:

Art. 1226: *"La esposa no podrá reservarse la administración de sus bienes, sea de los que lleve al matrimonio, o sea de los que adquiera después por título propio. Podrá sólo reservarse la administración de algún bien raíz, o de los que el esposo le donare."*

Art. 1276: *"El marido es el administrador legítimo de todos los bienes del matrimonio, sean dotales o adquiridos después de formada la sociedad, con las limitaciones expresadas en este Título, y con excepción de los casos en que la administración se da a la mujer, de todo el capital social, o de los bienes de ella."*

Art. 1277: *"Puede enajenar y obligar a título oneroso los bienes adquiridos durante el matrimonio, salvo los derechos de la mujer, cuando la enajenación fuere en fraude de ella. Puede también hacer donaciones de los bienes suyos y de los ganados durante la sociedad, con arreglo a lo dispuesto en el Título «De las donaciones»."*

Resumiendo, la mujer casada era incapaz para administrar sus bienes raíces. Y si hablamos de administración, hablamos de disposición, y por lo tanto el marido podía transmitir un inmueble, cuya titularidad era de la mujer casada, o un inmueble de titularidad de ambos, puesto que se suponía que había un poder tácito (empoderamiento) estipulado en el Código Civil, sin ser necesario el consentimiento conyugal, instituto que aparece en el año 1968 con la Ley 17.711 y las modificaciones introducidas por ésta al Código Civil.

En el año 1926 se dicta la Ley 11.357, modificando lo estatuido por el código velezano, y establece en su art. 1° *"La mujer mayor de edad (soltera, divorciada o viuda) tiene capacidad para ejercer todos los derechos y funciones civiles que las leyes reconocen al hombre mayor de edad."*, y en el art. 3° inc. 2° c) determina *"la mujer mayor de edad casada puede:*

..... c) Administrar y disponer a título oneroso de sus bienes propios y de los que le correspondan en caso de separación judicial de bienes de los esposos. Se presume que el marido tiene mandato para administrar los bienes de la mujer, sin obligación de rendir cuentas por las rentas o frutos percibidos, mientras la mujer no haga una manifestación de voluntad contraria inscripta en un registro especial o en el de mandatos donde no lo hubiere."

La ley, que versa sobre los derechos civiles de la mujer, dice en su artículo primero que la mujer mayor de edad, soltera, divorciada o viuda se equipara (agregaría aparentemente) en todos los derechos y funciones civiles que las leyes reconocen al hombre mayor de edad. En el artículo tercero, según el inciso segundo, subinciso b), le otorga el derecho de administrar y disponer a título oneroso de sus bienes propios y de los que le correspondan en caso de separación judicial de bienes de los esposos. Agrega además, la presunción legal, que el marido tiene mandato para administrar los bienes de la mujer, sin obligación de rendir cuentas por las rentas o frutos percibidos, mientras la mujer no haga una manifestación de voluntad contraria inscripta en un registro especial o en el de mandatos donde no lo hubiere.

En definitiva, la mujer casada tenía que presentar una solicitud por cada inmueble que ella quisiera administrar, fuera propio, o ganancial, ¿eso representaba un avance?

III.- La registración de la solicitud de administración

Ahora bien, a tal fin, en los Registros inmobiliarios tenía que existir un registro especial, o de anotaciones especiales, donde pudiera inscribirse dicha solicitud.

La ley nacional, fue reglamentada en Provincia de Buenos Aires por el Decreto 984 del 19 de Octubre de 1934 que en su art. 1° ordena crear un Registro Especial: "El Registro de la Propiedad abrirá un libro índice a los efectos de anotar las reservas que las mujeres casadas formularen, conforme a lo establecido en el artículo tercero, inciso segundo, subinciso h), de la Ley Nacional N° 11.357", y por Ley 4512 del 29 de Octubre de 1936, es decir diez años después, se crea ese Registro Especial: "Artículo

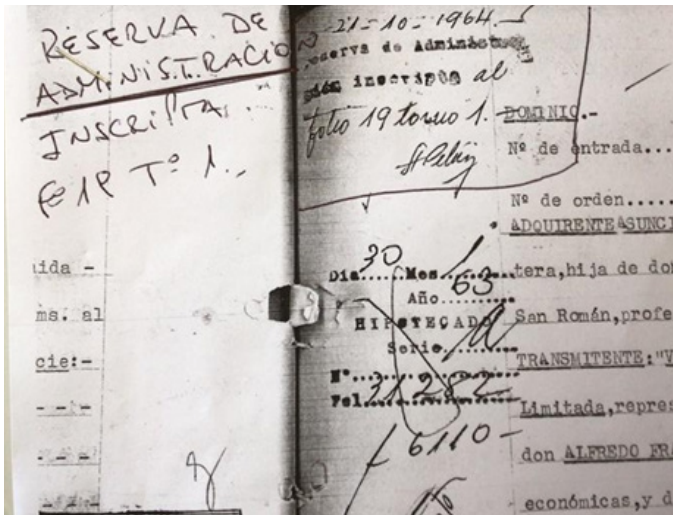
1: Créase en el Registro de la Propiedad el Registro de Mandatos y Representaciones, cuyas funciones quedarán sujetas a las disposiciones de la presente ley."

Mientras que en el art. 2° de esta última norma determina que "En el Registro de Mandatos y Representaciones, deberán inscribirse: ... "e) Las declaraciones que haga la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3° de la ley nacional número 11.357"

30-1-63
N° 2411325
No. de entrada.....
No. de orden.....
Fecha.....
ADQUIRENTE: ASUNCIÓN VILLASANTE, argentina, mayor de edad, soltera, hija de don Manuel Jesús Villasante y de doña María San Román, profesora de inglés, vecina de Bahía Blanca.
TRANSMITENTE: "VILLA VENTANA"-Sociedad de Responsabilidad Limitada, representada en este acto por sus socios gerentes don ALFREDO FRANCISCO MONACCI, casado, doctor en ciencias económicas, y don LUIS RAÚL FRANCISCO SALVADORI, casado, comerciante; ambos argentinos, mayores de edad, vecinos de Bahía Blanca, con Contrato Social, otorgado ante el escribano de Bahía Blanca, don Alfonso Sica Bassi, el 21/4/1962, y su Modificación, ante el escribano de Bahía Blanca, don Carlos Daniel Larriera, el 30/12/1966.
LUGAR Y FECHA DE OTORGAMIENTO: Bahía Blanca 29/11/1962.
FUNCIONARIO AUTORIZANTE: Escribano Carlos Daniel Larriera.
BIEN: Un lote de terreno con las mejoras que contiene. Dicho lote, según título forma parte del LOTE CIENTO TREINTA Y CUATRO, y según plano forma parte de la manzana DIECINUEVE, se designa con el número DCE.
UBICACION: Barrio-Parque "VILLA VENTANA", próximo al pueblo Sierra de la Ventana, partido de Tornquist, provincia de Buenos Aires.
DIMENSIONES Y LINDEROS: Veinte mts. de frente al Este, lindando con fracción A, cedida para ensanche de calle; cuarenta-

Ahora sí, estaban dadas las condiciones para registrar las "Reservas de Administración" Para nuestro caso, la titular dominial, Asunción Villasante, adquiere por compra con hipoteca, siendo soltera, conforme Escritura del 29-11-1962, inscripta al Folio 36 del Año 1963 del Partido de Tornquist.

Posteriormente, y suponemos que por haberse casado, con fecha 21-10-1964 se registra



al Folio 19 del Tomo 1 la RESERVA DE ADMINISTRACIÓN.

Esta publicidad responde a la manifestación de voluntad de la mujer casada, contraria a lo dispuesto en el Código velezano, ajustándose a lo dispuesto por la Ley 11357, manifestación inscripta en el registro especial de Reserva de Administración, al Folio 19 tomo I, con fecha 21-10-1964.

En otro ejemplo, tenemos la inscripción en el Folio 37 del Año 1946 de San Antonio de Arco, donde figura como titular Inés María Althaparro y Pasarotti de Corbetta, con el sello que dice: "29-04-1955 Reserva de Administración, 23864, tomo 24 año 1955" por las mismas circunstancias que venimos señalando.

Recordemos que el mandato legal a favor del marido se transformaba en una presunción "mientras la mujer no haga una manifestación de voluntad contraria, inscripta en un registro especial o en el de mandantes donde no lo hubiere" (art. 3 derogado por la Ley 17.711).

Así, la primera limitación a la potestad marital fue introducida por la Ley 11.357, que faculta a la esposa a realizar por cuenta propia o de terceros actividad honesta y remunerada "disponiendo libremente del producido de esas ocupaciones" y haciendo constar en las escrituras adquisitivas (o en acto posterior, como lo declaró la jurisprudencia) que compra con dinero proveniente de su trabajo personal, conforme se desprende del art. 3° que establecía "La mujer mayor de edad, casada: 2°) sin necesidad de autorización marital o judicial, puede: a) Ejercer profesión, oficio, empleo, comercio o

industria honestos, administrando y disponiendo libremente del producido de esas ocupaciones; adquirir con el producto de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria, toda clase de bienes, pudiendo administrar y disponer de estos bienes libremente. La mujer podrá hacer constar en la escritura de adquisición que el dinero proviene de alguno de esos conceptos. Esa manifestación importará una presunción *juris tantum*."

Es así que encontramos inscripciones en las que se señala que la mujer "adquiere con dinero proveniente de su trabajo como ...", significando esto que se reserva la administración del inmueble, pero no que el bien resultara propio. Por el contrario, mantiene el carácter ganancial, y sólo se reserva la administración con esa simple fórmula utilizada en la escritura de adquisición y publicitada en la minuta de inscripción.

La prudencia y buen juicio notarial eran más que suficientes para la defensa de los intereses de la mujer casada, y no ha resonado algún caso en que algún notario haya admitido ciegamente la norma de que "el marido es el administrador legítimo de todos los bienes del matrimonio"

Lo anterior queda reafirmado con la Ley 14.394, que impuso la "conformidad del cónyuge" para gravar o disponer en su art. 37.

Posteriormente, con la sanción de la Ley 17.711, se vuelve a reformar el Código Civil quedando modificado los art. 1226, 1276, y 1277 en lo referente a la potestad marital para administrar los bienes de la esposa, derogando la Ley 11.357.

IV.- Conclusión

Conforme todo lo expuesto, atento que la Ley 17.711 derogó oportunamente lo dispuesto por la Ley 11.357 (textos incluso ya sin vigencia por la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación), es que actualmente debieran considerarse sin efectos o valor alguno cualquier "Reserva de Administración" que pudiera surgir inscripta, quedando nada más como una simple anécdota producto de contextos históricos superados, sin impacto registral alguno que afecte o limite el derecho real de dominio.

Doble dominio y su procedimiento registral

Por **FERNÁNDEZ, Valeria Solange**

Abogada. Perteneciente al Departamento Contencioso Administrativo.

I.- Introducción

El presente trabajo pretende abordar la anomalía de derecho que puede surgir y afectar al Dominio, la cual se denomina “doble dominio”, como también analizar los aspectos que hacen a su registración y la normativa aplicable.

II.- Doble dominio y su definición

Podemos definir al Dominio como aquel derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, y al cual el derecho le confiere la mayor cantidad de facultades sobre un objeto.

El artículo 1943 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) determina la exclusividad: “el dominio es exclusivo y no puede tener más de un titular. Quien adquiere la cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que le falta al título”.

A que nos referimos cuando utilizamos la expresión doble dominio, es la presencia registral de asientos que muestran “inscripciones de dominio”, con carácter independiente entre sí, y registralmente vigentes, que atribuyen la inscripción del derecho de dominio respecto de un mismo inmueble en favor de una o más personas que nada tienen que ver entre sí, ni en el título de cada uno.

III.- Variables que puede tener el doble dominio

Una primera variable puede darse respecto de la ubicación del inmueble en el cual recae el dominio, superponiéndose la mayoría de las veces exactamente el inmueble con el otro u otros, que ostenta el derecho de dominio inscripto en favor de otro sujeto de derecho.

En otro supuesto se puede presentar como una

superposición parcial, es decir no comprendiendo exactamente la misma superficie física, sino tomado parcialmente la misma.

Como así también puede darse frente a situaciones especiales por ejemplo, donde se solicita la inscripción del reglamento de copropiedad y administración, para cuya registración cuando el inmueble se halle afectado por doble dominio, deberá efectuarse también el estudio de la situación naturalmente antes de proceder a la transmisión de las unidades funcionales

Más allá de las variables mencionadas, las cuales no son taxativas, en resumidas cuentas el supuesto de “doble dominio” tiene lugar en el Registro de la Propiedad Inmueble, cuando existen dos o más inscripciones del mismo bien y por igual derecho en favor de dos sujetos diferentes, que nada tiene de común entre sí, y originadas en títulos diferentes.

Frente a los supuestos en que a petición fundada de quien tenga interés legítimo, esto en virtud de la aplicación del principio de rogación, se solicite el estudio del doble dominio, no se exige la celebración del acto jurídico alguno, basta con que haya llegado al conocimiento de la posible situación anómala.

IV.- Cuáles son las causas que pueden dar origen a esta patología registral

Ahora se describirán brevemente las causas por las cuales puede llegar a tener lugar el supuesto anómalo bajo examen.

Una de las causales puede deberse a la falta de cancelación de la inscripción que figura en el RPBA, como vigente: luego de haber obtenido una

sentencia favorable en un juicio seguido por usucapión. Al no cancelarse dicha inscripción figura esta y la que por sentencia se logra al inscribir dicho acto, quedando en consecuencia el mismo inmueble a nombre de dos titulares distintos. En este caso, quedará como titular el adquirente del acto que se pretende inscribir dando preeminencia a la “cadena” de inscripciones que proviene de los juicios de la prescripción adquisitiva. Se procede a informar a Catastro de la vinculación entre las diversas inscripciones, con indicación de la subsistente.

Otra causal puede deberse a la falta de cancelación de la inscripción anterior, al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial. Si el documento presentado a registrar corresponde o tiene una inscripción de dominio de fecha posterior a la inscripción con la que coexisten generada esta por sentencia de posesión, subasta judicial u otra derivada de juicios contradictorios, se procederá a inscribir como titulares de dominio a los que resulten de las inscripciones superpuestas en orden al tiempo que se efectuaron, respondiendo al principio “primero en el tiempo, primero en el derecho”. En otros casos puede ocasionarse por la falta de cancelación de la inscripción anterior al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.

De otra parte, también podría tener lugar el doble dominio por la falta de verdadera y real determinación del inmueble en los supuestos de subasta judicial y de expropiación.

Otro supuesto podría ocasionarse ante la falta de correcta planimetría del inmueble de acuerdo al acta que se realice y en donde no se delimiten exactamente las medidas, superficies, y linderos reales del mismo, dando lugar a transmisiones inexactas ya sea en forma parcial o total. Aquí lo que sucede es que hay una falta de determinación física y precisa del inmueble es por ese motivo que vuelven a venderse incluidas dentro de la venta posterior de otra fracción mayor. Frente a estos supuestos contemplados ante la imposibilidad de determinación por parte del RPBA, queda abierta la vía judicial para la resolución del conflicto.

Finalmente, podemos señalar los supuestos de doble venta lisa y llana, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces.

V.- Procedimiento ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provin-

cia de Buenos Aires ha regulado la vía de solución de estos supuestos, oportunamente en la Disposición Técnico Registral N° 11 del Año 1967, hoy derogada, siendo la normativa vigente al efecto la Disposición Técnico Registral N°13 del Año 2004. La norma registral citada en primer término preveía el procedimiento que debía llevarse a cabo cuando se advertían superposiciones dominiales, teniendo en cuenta, entre otras normas, la prevista en el art. 17 de la Ley 17801 que “Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible...”. Es decir, la ley apunta a que resulta irreconciliable la existencia de doble o múltiples titularidades sobre un mismo bien.

En lo particular, el art. 2 de la DTR 13/2004, establece que si el documento presentado para la toma de razón no registrase antecedente que corresponda a inscripción de sentencia de posesión treintaenal se resolverá inscribiendo de acuerdo a lo previsto en el art 1.b). A su vez, éste último dispone: “...Si las inscripciones que coexistieren con la posesoria, resultaren posteriores, y dentro de ellas tuviere su origen el documento que se pretende inscribir, se procederá a la apertura del FOLIO, insertando en el rubro titularidades, en el orden que correspondan en el tiempo, los titulares que resulten de cada una de las inscripciones que se encuentren en tal circunstancia además de la que proviniera de sentencia de posesión treintaenal”.

A modo de síntesis, se puede mencionar que la prevención de “Doble dominio”, es una expresión gráfica que se utiliza para denominar la superposición de titularidades incompatibles de derechos reales sobre cosa propia o parcialmente propia sobre un mismo inmueble.

En ese sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 1943, establece la exclusividad del dominio, mientras que la Ley 17.801 en su art. 17, prohíbe la existencia de dobles o múltiples inscripciones que se superpongan sobre un mismo bien.

En esa misma línea, el art. 15 de la Ley 17.801, establece el principio de tracto sucesivo, por medio del cual debe resultar el perfecto encadenamiento del titular de dominio y demás derechos registrados, así como las correlaciones entre las inscripciones que existan, modificaciones, cancelaciones y extinciones.

La situación anómala bajo examen existe cuando, desde el Registro de la Propiedad Inmueble

de la Provincia de Buenos Aires, se publicitan dos inscripciones distintas con dos dueños distintos, pero de idéntico objeto para ambos. El fenómeno que constituye una patología dentro del sistema es una de las especies de las anomalías de inexactitudes registrales, desde que una de las inscripciones refleja un desacuerdo que en orden de los documentos susceptibles de inscripciones existe entre lo registrado y la realidad jurídica registral (art 34.Ley 17.801), en tanto se sobreentiende que en la realidad de los hechos, la posesión del bien la tiene uno de dichos titulares y no el otro.

VI.- Contenido de la DTR 13/2004

La DTR 13/2004 en sus considerandos referencia la naturaleza del derecho real de dominio en cuanto a su exclusividad, no admitiendo de esa forma la presencia de más de un titular sobre el mismo bien (actualmente previsto en el art. 1943 CCCN).

En el art. 6 de dicha disposición, que se transcribe a continuación, se indica el procedimiento y la nota que se debe practicar, en los casos que se advierta uno de los supuestos que venimos analizando que afecte con esta anomalía al dominio. "ARTÍCULO 6: En los casos de los artículos 1 inciso b) y artículo 2, se dejará constancia de la correlación respectiva al margen de las inscripciones de dominio, como así también la siguiente nota: "Previo a toda disposición del dominio deberá determinarse judicialmente cuál de las titularidades subsiste, por cuanto existe respecto al presente bien, la emergente de la N°:". Igual nota se insertará en la constancia de inscripción en el documento portante que resulte registrado, para conocimiento de la parte interesada".

Es decir, ante una situación de hecho, jurídicamente lesiva y ante la imposibilidad de investigarla y resolverla, so pretexto de asumir facultades reservadas por la Constitución Nacional a otro poder del Estado, el Registro actúa con pragmatismo, optando por dar valor a la inscripción en desmedro de otra instando, indirectamente a los interesados a resolver el conflicto en sede judicial.

En relación a lo antedicho, cabe recordar que el art. 4 de la Ley 17.801, establece que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

VII.- Conclusión

Es por ello que, ante los motivos expuestos, debemos decir que el RPBA, es un organismo que no resulta competente para resolver cuestiones de dicha índole, siendo el órgano judicial correspondiente el encargado de resolver la cuestión de fondo. Hacerlo, sería arrogarse facultades que no corresponden a la sede administrativa.

El propósito de lo mencionado radica en la necesidad de contar con un Registro depurado, certero y saneado de tales situaciones para poder brindarse a los objetivos de la publicidad de los derechos reales, con la mayor eficacia y verosimilitud entre la situación jurídica registral y extrarregistral.

Es muy importante que los titulares sean quienes impulsen las acciones de saneamiento, siempre en colaboración y con el dictado de medidas conducentes en el ámbito de la propia competencia registral, en tanto quien contrae la obligación de prestar un servicio lo debe realizar en condiciones adecuadas para llevar adelante el fin con el que ha sido establecido y defender en este caso el valor primordial de la seguridad jurídica.

BIBLIOGRAFÍA

- Disposición Técnico Registral n° 11/1967
- Disposición Técnico Registral n° 13/2004
- SAILON, Julia y GARCIA, Blanca Elida. "El Doble Dominio" Revista Registral año 1982, pág 1/7.
- XLIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, en Potrero Funes año 2007, Tema Tratado en mesa redonda "Doble Titularidad" pág 1.
- RUIZ de Erenchun Alberto F. "Doble Inscripción o Doble Dominio " Tratamiento registral del tema en los Registros de la Propiedad Inmueble de la República Argentina. Una propuesta final. Aporte realizado por el autor en el XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral en Panamá año 1998, pág 1/7
- URBANEJA Marcelo, el "Doble Dominio y la Actividad Notarial" Revista Notarial 947 año 2004, pág 113/120

Derecho real de superficie: Caracterización y aspectos calificables para su registración. Incidencias en el derecho real de propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios.

Por RUSSO, Martín L.

Notario Titular Provincia de Buenos Aires. Miembro de Número de la Academia Nacional del Notariado. Magister en Derecho Notarial Registral e Inmobiliario (UNA)

I.- Introducción. Concepto.

El artículo 2114 del CCCN contempla la definición del derecho real de superficie, estableciendo al respecto: “El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales”.

Con acierto se ha señalado que la definición proporcionada por el art. 2114 mejora aquella que traía la derogada Ley 25.509, dado que para llegar al concepto del derecho real, debía recurrirse a la interpretación conjunta de los dos primeros artículos de la misma⁽¹⁾. Asimismo, amplía la finalidad del instituto a la esfera de la construcción.

Del artículo comentado desprenden las siguientes características de este derecho real: i) es un derecho autónomo (art. 1887 CCCN), que debe ser constituido por título y modo suficientes, y requiere de su inscripción registral para oponibilidad a terceros interesados (arts. 1017, 1890, 1892, 1893 CCCN); ii) es temporario (art. 2117); iii) se constituye sobre inmuebles (art. 2114 CCCN) y se ejerce por la posesión (art. 1891 CCCN); iv) otorga a su titular las más amplias

facultades de uso, goce y disposición para el ejercicio de su derecho; v) su finalidad puede ser plantar, forestar y/o construir (no excluyente); vi) es apta la figura para la utilización del inmueble desde un plano tridimensional (rasante, vuelo o subsuelo); vii) es transmisible por actos entre vivos o mortis causa (art. 2119 CCCN).

En materia registral, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, el 30 de noviembre de 2018 se dicta la Disposición Técnico Registral 5/2018, atinente a la registración de escrituras públicas de constitución de derecho real de superficie, señalando en su art. 1 los aspectos calificables en función del objeto, los sujetos legitimados, la finalidad, el plazo y otros recaudos a tener en cuenta junto con la documentación a ingresar. Asimismo, en la órbita catastral, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, ha regulado a través de la Resolución 9/2018, cuestiones atinentes a la parcela superficiaria, el estado parcelario superficiario y la expedición de un certificado catastral a los efectos de la constitución del derecho real de superficie.

II.- Naturaleza jurídica. Modalidades.

Finalidad.

Señala el art. 2114 del CCCN que el derecho real de superficie otorga a su titular las más amplias facultades jurídicas y materiales distinguiendo dos supuestos fácticos: a) del derecho de plantar, forestar o construir, o b) sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o

el subsuelo. Asimismo, el art. 2115 establece: El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones y forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo”.

Por su parte, el art. 1888 del CCCN califica como derecho real sobre cosa total o parcialmente propia la superficie cuando existe propiedad superficiaria.

Para un sector de la doctrina, estamos frente a un derecho real de carácter temporario mixto o dual, toda vez que mientras no existan en el inmueble plantaciones, forestaciones o construcciones recaerá sobre cosa ajena y, a medida que vayan haciéndose edificaciones, plantaciones o forestaciones, será sobre cosa propia⁽²⁾. Para otros, en cambio, “el derecho real de superficie forestal recae siempre sobre cosa propia o bien siempre sobre cosa ajena”⁽³⁾.

Podemos afirmar que se trata de un derecho mixto, en donde la superficie es un derecho real sobre cosa ajena si se otorga a su titular el derecho a plantar, forestar o construir sobre terreno (vuelo o subsuelo) de otro y hacer suyo lo plantado, forestado o construido, naciendo entonces la propiedad superficiaria (que recaerá sobre cosa propia: lo plantado o construido), recayendo también sobre cosa propia si existe propiedad superficiaria desde el inicio, es decir, si el derecho de superficie se concede sobre plantaciones o construcciones ya existentes (art. 1888 CCCN)⁽⁴⁾.

Es decir que, mientras no se construya, foreste o plante, el derecho recae sobre un inmueble ajeno.

Del análisis de los artículos 2114 y 2115 puede observarse con claridad que la constitución del derecho real de superficie admite dos modalidades⁽⁵⁾:

La primera, que puede dividirse asimismo en dos etapas: i) el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno; y ii) luego de realizada la construcción, forestación o plantación, cuando nace la propiedad superficiaria; momento en el cual el derecho se convierte en derecho real sobre cosa propia (lo construido, forestado o plantado), respecto de la cual el superficiario tiene el po-

der de usar, gozar y disponer por todo el tiempo que dure el plazo establecido, independientemente de la propiedad del suelo, que continua en cabeza del propietario constituyente de la superficie.

La segunda modalidad, viene dada por la posibilidad de constituir derecho de superficie sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En este caso, la superficie se origina como derecho real sobre cosa propia, porque recae sobre la construcción, plantación o forestación que ya existe en el inmueble.

El art. 2114 del CCCN establece finalidades pautadas a las que debe sujetarse este derecho real, es decir, construcción, plantación o forestación; y ello hace a la estructura (art. 1884 CCCN) de este instituto.

En vigencia de la Ley 25.509, la doctrina había equiparado los términos plantación o forestación, en cuanto a su utilización de manera indistinta. En efecto, las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Rosario, 2003) concluyeron que no debía restringirse la expresión forestal a especies arbóreas, sino ampliarlas a distintas plantaciones.

No obstante el silencio del art. 2114 del CCCN, es posible someter la constitución de este derecho a un destino mixto, que es distinto al caso en que se constituyan diversas superficies sobre distintas partes materiales del inmueble ya que en este caso, estaremos frente a distintos derechos reales.

Así, las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) han concluido: “El derecho real de superficie es apto para abarcar múltiples finalidades económico-sociales, ya se trate de emprendimientos inmobiliarios, industriales, comerciales o productivos (v.gr., parques de generación de energía). Se trata asimismo de un instituto con una estructura jurídica adecuada para facilitar la concreción del derecho humano de acceso a la vivienda, con especial atención a las personas vulnerables. En ese sentido, puede ser de utilidad para el aprovechamiento de los inmuebles ociosos del dominio privado del Estado”.

El art. 1 de la DTR 5/2018 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, señala que deberá estar específicamente determinada la finalidad para la cual se constituye el derecho real de superficie. Si bien la norma refiere a la determinación de la finalidad, en el acto constitutivo, se podrán formular además precisiones en cuanto a la determinación del tipo de

construcción o plantación(6).

Al respecto, las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) han señalado que: “Dada la multiplicidad de finalidades que pueden alcanzarse con el derecho de superficie, la autonomía de la voluntad es fundamental al tiempo de delinear el contenido del derecho real y establecer los derechos y deberes de las partes (arg. art. 2114 in fine, Código Civil y Comercial)”.

III.- Legitimados.

Prerrogativas en materia de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios. Legitimación del titular de una parcela en un Conjunto Inmobiliario para afectar lo edificado a Propiedad Horizontal.

Señala el art. 2118 del CCCN que: “Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal”.

Del artículo se desprende que el derecho real de superficie puede constituirse por los siguientes legitimados: i) por el único titular de dominio del inmueble; ii) por la conformidad unánime de todos los condóminos (art. 1990 CCCN); y iii) por la conformidad unánime de todos los titulares de propiedad horizontal (arts. 1990 y 2052 del CCCN).

Asimismo, el art. 2116 “in fine” del CCCN, establece que el derecho real puede constituirse sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, pueden distinguirse tres hipótesis al respecto: a) que todos los propietarios de un inmueble afectado a propiedad constituyan derecho de superficie; b) que el titular de una unidad constituya derecho real de superficie sobre su unidad funcional; y c) que el superficiario afecte a propiedad horizontal.

La norma no hace referencia a los conjuntos inmobiliarios. En tanto los conjuntos inmobiliarios constituyen una especie de propiedad horizontal (art. 2075 CCCN), habrán de considerarse entre los legitimados para la constitución del derecho real de superficie a sus titulares.

En este orden de ideas y trazando un paralelismo entre diferentes institutos en materia de derechos reales, cabría dilucidar la posibilidad de afectar a propiedad horizontal una parcela que forma parte de un conjunto inmobiliario.

Siguiendo el art. 2118 del CCCN que motiva el presente comentario, y que permite que el superficiario afecte a propiedad horizontal, puede concluirse, de forma análoga, que el titular de

una parcela de conjunto inmobiliario está legitimado para afectar a propiedad horizontal un edificio construido sobre un inmueble ajeno (art. 2115 CCCN). Suponer lo contrario nos haría incurrir en un pensamiento carente de lógica, ya que, como tal puede constituir derecho real de superficie y el superficiario estaría legitimado a afectar a propiedad horizontal, en consecuencia, ¿cómo podría negarse al titular de una parcela de un conjunto inmobiliario la posibilidad de afectar la misma a propiedad horizontal?

En efecto, partiendo de un principio general, el art. 1883 del CCCN permite la constitución de derechos reales sobre derechos reales.

Señala el art. 2038 del CCCN que: “A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario...”. Claramente, la norma está haciendo referencia a la titularidad del derecho que afecta y no al derecho real de manera concreta(7). Nótese que del art. 2038 del CCCN, no surge que el superficiario está legitimado para afectar a propiedad horizontal, tal como luego sí lo indica el art. 2118.

Acertadamente se ha dicho que suponer lo contrario hasta resultaría incongruente con el art. 2 del CCCN, de hecho, si se está ante la negativa, el titular de la parcela podría constituir derecho real de superficie para luego afectar a propiedad horizontal(8).

Asimismo, debe señalarse que el reglamento de propiedad horizontal deberá ajustarse a los límites del reglamento del conjunto inmobiliario, de manera que puedan coexistir. También podrán contar con subconsorcios, conforme lo prevé el art. 2068 del CCCN.

Tal como sostiene Tranchini: “Los conjuntos inmobiliarios son, por lo general, emprendimientos aislados, pero también se enmarcan en nuevos núcleos urbanos con los que se coordinan a través de distintas relaciones jurídicas y suelen contener varios barrios privados y zonas comerciales”(9). En consecuencia, cabe concluir sobre este punto en particular que, el titular de una parcela de conjunto inmobiliario se encuentra legitimado para afectar a propiedad horizontal un edificio construido sobre la misma.

El XXII Congreso Nacional de Derecho Registral (San Luis, 2023) ha decidido al respecto: “Podrán ser objeto de afectación a PH las unidades privativas resultantes del CI en tanto constituyen regímenes diferentes que resultan

compatibles entre sí en función del principio de libertad, en tanto no lo prohíba el reglamento de propiedad horizontal y las normas administrativas locales de policía inmobiliaria. Tal situación podrá ser aplicable a la adecuación”.

IV.- Causas fuente de adquisición

El art. 2119 del CCCN dispone: “Adquisición. El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título”.

La adquisición del derecho del superficiario se produce desde su acto constitutivo, es decir, que el mismo nace a partir del otorgamiento de un contrato válido, ya sea oneroso o gratuito. Solo puede constituirse por acuerdo de voluntades, y en consecuencia no resulta admisible su nacimiento por una decisión judicial (art. 1896 CCCN).

De acuerdo al mencionado art. 2119, la constitución del derecho real puede resultar de dos maneras posibles:

Por un acto entre vivos, ya sea a título gratuito u oneroso, que vincule a las partes y que sirva de causa fuente al título suficiente requerido para producir la adquisición del derecho real, encontrándose prohibida la adquisición por usucapión, admitiéndose la prescripción breve a efectos del saneamiento del justo título. Al ser posible gravar el derecho real de superficie el mismo puede ser objeto de un eventual embargo y posterior adquisición en subasta judicial, debiendo respetar el adquirente en subasta, los derechos constituidos por el superficiario hasta que opere la extinción del derecho.

El documento constitutivo deberá estar acompañado por: a) certificado catastral para afectar a derecho real de Superficie, cuya expedición comprende la cédula específica para tal fin; b) copia simple del “Plano de Mensura para afectar al derecho real de Superficie”, con firma y sello del escribano autorizante del documento (art. 1, DTR 5/2018 Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires).

Por causa de muerte: Por cuanto el fallecimiento del superficiario no es causal de extinción del derecho real.

V.- Facultades del superficiario

Señala el art. 2120 del CCCN que: “El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el

derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie. El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario”.

En efecto, el superficiario cuenta con las facultades de uso, goce y disposición que corresponden a su derecho (arts. 2115, 2119 CCCN); puede constituir garantías reales, hipoteca (art. 2206 CCCN) y anticresis (art. 2113 CCCN); está legitimado para ejercer acciones posesorias y reales; puede celebrar contratos de locación o comodato, etc.

Así como el superficiario puede gravar, afectar a Propiedad Horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, el titular de dominio puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario (arts. 2120 y 2121 CCCN)

En la provincia de Buenos Aires, el art. 5 de la DTR 5/2018 señala: “Los actos jurídicos que celebre el superficiario deberán ser instrumentados dentro del plazo de vigencia del derecho real de Superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio. En el supuesto de que se rogare la limitación de la facultad del superficiario respecto a la afectación al derecho real de Propiedad Horizontal sin el consentimiento del titular de dominio (conf. Art. 2120 CCCN), se publicitará dicha circunstancia tanto en el Rubro b) de la matrícula de origen como en el de las resultantes. Si registrada la limitación, ingresare para su toma de razón un documento de afectación y no surgiera dicho consentimiento, el documento será observado e inscripto en forma provisional”.

En efecto, las facultades materiales son aquellas que va a tener el superficiario según lo pactado en el contrato constitutivo, y que ejercerá cualquiera sea el destino (plantar, forestar o construir). Finalizadas las plantaciones o construcciones, podrá ejercer las facultades de uso y goce sobre las mismas. También el derecho pudo haberse constituido sobre construcciones o plantaciones ya existentes en el inmueble, por ende, las facultades materiales del superficiario no serán ya la actividad constructiva

o forestal, sino el uso y goce de las construcciones o plantaciones aportadas por el dueño del suelo.

VI.- Emplazamiento

El art. 2116 del CCCN establece: "El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes dentro del régimen de propiedad horizontal...". Ello representa, junto con el derecho real de propiedad horizontal, una de las excepciones legales al principio de accesión del art. 1945 del CCCN. Si es parcial, deberá calificarse con el plano la superficie a afectar.

El art. 2116 consagra una de las notas distintivas de este derecho real, que es la posibilidad de su ejercicio sobre cada una de las tres dimensiones del inmueble: la rasante, el subsuelo y el vuelo o espacio aéreo. Estas no son excluyentes, por ende, nada impide que se puedan constituir diferentes derechos de superficie en cada uno de los planos mencionados, o en una parte materialmente determinada de ellos. En efecto, el titular de dominio del inmueble puede dividirlo en partes separadas y constituir diferentes derechos reales sobre cada uno de los planos.

En efecto, coexisten dos propiedades diferentes, la del dueño del suelo y la del superficiario, quien posee un objeto de derecho independiente, separado del objeto de derecho del titular del suelo, sin que ello configure una suerte de dominio desmembrado.

En la provincia de Buenos Aires, el art. 1 de la DTR 5/2018 señala que "El derecho real de Superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del Régimen de Propiedad Horizontal...". Asimismo, el art. 2 de la DTR 5/2018 indica que la constitución de la superficie se hará constar en el sector descripción del inmueble, y conforme al art. 3 de la misma se originará una nueva matrícula.

La Ley 26.209 en su art.12 establece que "En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la

cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.". Asimismo, el art. 13 que prescribe que "A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva."

Las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) han concluido: "Es innecesaria la confección de un plano de mensura en el caso de que la superficie recaiga sobre todo el inmueble".

En la provincia de Buenos Aires, cuando el derecho se constituya sobre parte material y a los fines de la determinación de la misma, señalan los arts. 1 (inc. e) y 2, de la DTR 5/2018, que es necesaria la confección de un plano de mensura.

La Resolución 9/2018 de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, señala en el art. 4 del Anexo IV que "En la afectación al derecho real de superficie, cuando se involucren inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, el Estado Parcelario Superficial a que hace referencia el artículo 2° deberá estar relacionado con la unidad de dominio exclusivo o partes comunes originados en la afectación a dicho régimen".

Sobre esta última cuestión corresponde aclarar que la afectación de partes comunes es contraria a la inescindibilidad entre estas y las partes propias. Ha de recordarse que, entre las cosas y partes propias y las comunes, no hay una relación de cosa principal a cosa accesoria; ambas componen la unidad funcional de un modo inescindible, sin existir superioridad o predominio de unas sobre otras⁽¹⁰⁾. En efecto, el acto jurídico que recaiga sobre la parte privativa incluye el porcentaje sobre las partes comunes. En consecuencia, al pretender afectar partes comunes, se perdería la inescindibilidad que determina el art. 2037 CCCN, siendo ello contrario a la estructura de este derecho real (art. 1884 CCCN)⁽¹¹⁾.

VII.- Plazo

El art. 2117 del CCCN establece: "El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de setenta años cuando se trata de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie.

El plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda de los plazos máximos". El plazo comienza a contarse desde la adquisición del derecho real, es decir, mediando el título suficiente y la tradición (arts. 1892 y 1914 CCCN). Asimismo, puede ser prorrogado y aún pactar la renovación automática.

Mariani de Vidal y Abella sostienen que: "...nunca el derecho real podrá tener una duración mayor del plazo legal contado desde el acuerdo originario; en otras palabras, que el plazo originario más la renovación no podrán exceder en total el término –de setenta o cincuenta años, según los casos– fijado por la norma. Ello porque debe respetarse el espíritu de la ley, que a nuestro entender es el de evitar una derogación del principio de accesión por lapsos muy dilatados y acotar la multiplicidad de derechos reales sobre el inmueble..."(12).

Contrariamente a lo señalado, estimo acertada la posición que entiende que pactada una renovación, el nuevo plazo convenido se contará desde la fecha del acto de renovación, dado que tal como sostienen los doctores Francisco e Ignacio Alterini "...lo que la ley quiere impedir es que el principio de accesión se suspenda por un tiempo superior al previsto por el legislador ante un único acto de voluntad", postura a la que adhieren también los doctores Juan J. Guardiola y Marcelo E. Urbaneja en tanto señalan que "En el caso de renovaciones del plazo, el máximo legal opera desde cada una de ellas y no desde su constitución originaria"(14).

El despacho de minoría de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) señaló al respecto: "En las renovaciones convencionales del plazo, el máximo legal debe computarse desde cada acto de renovación. Esta directiva no se aplica en el supuesto de renovaciones automáticas (art. 2117 in fine, Código Civil y Comercial)".

En la provincia de Buenos Aires, el art. 1 de la DTR 5/2018, con relación al plazo señala que: "En el instrumento de constitución deberá estar específicamente determinado el plazo convenido por las partes, el que no podrá exceder del máximo legal establecido según el caso en cuestión". Asimismo, el art. 7 de la citada disposición indica que: "El plazo convenido del contrato puede ser prorrogado siempre que no se encuentre vencido y no exceda de los plazos máximos de setenta años cuando se trate de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho real de

Superficie. La prórroga se anotará tanto en el folio real de origen como en el originado por la constitución del respectivo derecho real de Superficie cuyo plazo se prorroga".

Al respecto, con acierto sostienen Guardiola y Urbaneja que: "La exigencia por los registros inmobiliarios de la constancia expresa en el instrumento constitutivo de un plazo determinado exorbita su función calificadora, habida cuenta que ante el silencio acerca del tópico se aplicará el máximo legal." Consecuentemente, existiendo un plazo máximo legal, solamente debería volcarse en la matrícula el plazo o condición resolutoria que redujeran ese plazo(16).

VIII.- Extinción

Dispone el art. 2124 del CCCN: "Extinción. El derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar".

En tal sentido, el art. 8 de la DTR 5/2018 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires señala que: "La extinción del derecho real de Superficie se instrumentará por escritura pública o documento judicial. Será objeto de calificación la causal de extinción conforme lo previsto en el artículo 2124 del CCCN... La registración de la extinción del derecho real de Superficie se practicará en el Rubro e) "Descripción del Inmueble", de la matrícula/s de origen, como así también en cada uno de la/s matrícula/s comprendidas".

A su vez, el art. 2122 del CCCN establece que: "La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de seis años, que se reduce a tres años para plantar o forestar".

En cuanto los efectos de la extinción, el art. 2125 del CCCN dispone: "Efectos de la extinción. Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el

transcurso del plazo del derecho de superficie. Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido”.

Extinguido el derecho de superficie, el Código otorga al superficiario la posibilidad de cobrar una indemnización por las mejoras introducidas al inmueble las cuales acrecentaron el patrimonio del titular del suelo por el mayor valor o valuación del mismo. Podría decirse que sería como una compensación. Las partes podrían fijar, en el contrato constitutivo o posteriormente (art. 2126 CCCN).

Sin perjuicio de la causal que produzca la extinción del régimen y de los efectos legales que la misma ocasione, para su oponibilidad a terceros, habrá de registrarse la respectiva escritura pública o el documento judicial pertinente (art. 2125 CCCN).

IX. El derecho real de superficie y su vinculación con el derecho real de Propiedad Horizontal y los conjuntos inmobiliarios.

Establece el art. 2037 del CCCN que: “La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio, que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”. Asimismo, el art. 2041 del CCCN en su inciso a) señala que el terreno en el derecho real de propiedad horizontal es parte necesariamente común.

Por su parte, el art. 2075 del CCCN dispone que los conjuntos inmobiliarios son una especie de “propiedad horizontal especial”, y en virtud de los artículos 2076 y 2077 del mismo cuerpo legal, parte del terreno puede no ser necesariamente común. Tanto el propietario de una unidad funcional y/o todos los propietarios del complejo urbanístico sobre una parte común del mismo podrán constituir el derecho de superficie (asimismo, es posible enajenar una unidad funcional construida o en proceso de construcción si reúne los requisitos de independencia funcional y según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta).

Como se ha visto anteriormente, propiedad horizontal, superficie y conjuntos inmobiliarios pueden vincularse en tres hipótesis diferentes: a) Que ya exista un inmueble afectado a propie-

dad horizontal o propiedad horizontal especial y los propietarios decidan constituir derecho real de superficie (art. 2116 CCCN);

b) Que, sobre una unidad funcional, su propietario decida constituir derecho de superficie; y c) Que el superficiario decida afectar a propiedad horizontal o a propiedad horizontal especial lo construido (art. 2120 CCCN).

En los dos primeros supuestos, el derecho real de superficie se constituye sobre unidades ya existentes o bien es factible prever que se otorgue el derecho a realizar nuevas construcciones sobre las unidades ya existentes.

Si se trata de construir nuevos pisos sobre una edificación ya existente o sobre el terreno, debe tenerse en cuenta que tanto el terreno, como los techos, azoteas, etc. son cosas necesariamente comunes (art. 2041 CCCN).

En ambos casos se requerirá de la unanimidad de los copropietarios (art. 2052 CCCN).

El propietario de una unidad funcional puede constituir derecho de superficie, que se extiende conforme art. 2039 CCCN a la parte privativa, la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más complementarias destinadas a servir las.

Las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) por despacho en mayoría al respecto han señalado: “El derecho de superficie sobre un inmueble afectado a propiedad horizontal (art. 2116) puede constituirse sobre partes comunes o sobre la unidad funcional”. “Para constituir el derecho real de superficie sobre partes comunes se requiere el consentimiento unánime de los propietarios”. Esta última circunstancia debe diferenciarse para el caso de Conjuntos Inmobiliarios, atento que la misma Comisión 6 (Derechos Reales) de las mencionadas jornadas ha concluido por mayoría de votos que: “La constitución del derecho de superficie, en cuanto derecho de construir, sobre la unidad funcional en la propiedad horizontal clásica u ordinaria, requiere el consentimiento unánime de los propietarios. En la propiedad horizontal especial puede constituirse por la sola voluntad del titular de la unidad funcional (ya que el terreno es una parte privativa) con los límites dispuestos por el reglamento”.

En la provincia de Buenos Aires, el art. 1 de la DTR 5/2018 señala que podrá constituirse sobre las unidades de dominio exclusivo, así como sobre partes comunes, siendo en tal supuesto

calificable la comparecencia de todos los titulares de las unidades de dominio exclusivo.

En el tercer supuesto, en cambio, el superficiario puede afectar a propiedad horizontal lo construido y en tal caso deberá confeccionar el plano de P.H. y otorgar el reglamento de propiedad horizontal.

En materia de Conjuntos Inmobiliarios, señala el art. 2075 del CCCN que son una propiedad horizontal especial. En consecuencia, podrá el titular de una unidad funcional en un conjunto inmobiliario conceder el derecho de superficie, ya sea para enajenarla construida o en proceso de construcción (art. 2077 CCCN). También podrán todos los propietarios en forma unánime (art. 2052 CCCN) constituir derecho de superficie sobre las partes comunes del conjunto (17). En cuanto a la técnica de registración, en la provincia de Buenos Aires, el art. 6 de la DTR 5/2018, abarca tanto el supuesto en que el superficiario afectare su derecho a los derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, como el caso en que el objeto del derecho real de Superficie se constituya sobre partes comunes de los derechos reales de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios.

X.- Efectos de la extinción del derecho real de superficie y sus derivaciones en materia de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios.

Dentro de las facultades del superficiario se encuentran las de transmitir y gravar las unidades funcionales en forma independiente del terreno durante el plazo de duración del derecho de superficie. El objetivo de afectar lo construido al régimen de propiedad horizontal será dar origen a unidades funcionales autónomas siendo razonable que se autorice al superficiario a gravar o enajenar “las viviendas, locales u otras unidades privativas”(18).

Debe tenerse en cuenta que tal como se ha visto, la afectación a propiedad horizontal por el superficiario es una facultad que puede ser vedada por el propietario del suelo (art. 2210 CCCN), pero tal restricción requiere manifestación expresa en este sentido.

Como regla general, la extinción del derecho real de superficie por cumplimiento del plazo deja sin efecto la afectación a propiedad horizontal otorgada por el superficiario (conf. arts. 2125, 1er párrafo, 2128 y 1967 CCCN). En consecuencia, al extinguirse el derecho real, consecuentemente la mejora será de propiedad del dueño de la unidad funcional o de todos los propietarios del complejo, según el caso en cuestión.

Para algunos autores, como consecuencia de la extinción, se deberá proceder a la desafectación y su correspondiente inscripción. Incumbe al superficiario soportar los gastos de la desafectación, ya que debe restituir la cosa libre de cargas(19). Una vez que se extingue la superficie, el nudo propietario hace suyo lo construido o plantado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Sin embargo, nada obsta a que el propietario y el superficiario pacten en el acto de constitución o posteriormente, que el propietario mantenga la afectación a propiedad horizontal extinguido el derecho de superficie, si hubiera sido convenida de forma expresa, en tanto se está ante el estado de propiedad horizontal y no del derecho real(20).

Conforme despacho aprobado por unanimidad en el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Rosario, 2015): Salvo pacto en contrario, la extinción de la superficie por cumplimiento del plazo extingue la propiedad horizontal (arts. 2125 primer párrafo, 2128 y 1967 CCCN). En idéntico sentido, en la 32° Jornada Notarial Argentina (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2016) se ha concluido al respecto: “...se sugiere que el sometimiento a propiedad horizontal que formalice el mismo, se haga: 1) conjuntamente con el propietario del suelo y 2) que en el acto constitutivo del derecho real de superficie se convenga la no retroactividad del mismo, a fin de lograr la subsistencia de la afectación al expirar el plazo en los términos de los arts. 1967 y 1969 C.C.C.”

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Pilar, Buenos Aires, 2024) concluyó por mayoría de votos que “El estado o la afectación al régimen de propiedad horizontal otorgada por el superficiario puede subsistir con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie”.

En efecto, por tratarse del estado de propiedad horizontal y no el derecho real, es posible llegar a esta conclusión (21).

XI.- Conclusión.

El derecho real de superficie contemplado en el Código Civil y Comercial de la Nación representa un desafío para los operadores del derecho en función del análisis que debe realizarse en cuanto a las circunstancias de su implementación, para lo cual deberá determinarse la oportunidad y conveniencia de la figura frente a otras que puedan tener funciones equivalentes, no solo bajo la normativa de fondo sino también las disposiciones registrales y los requisitos cata-

trales. En este sentido, el notario tendrá un rol fundamental no sólo por su función asesora en la etapa de preparación del negocio, sino en la faceta documental del mismo.

NOTAS

(1) URBANEJA, Marcelo E. en “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado”, LOPEZ MESA, Marcelo y BARREIRA DELFINO, Eduardo (directores, Hammurabi, 2023, T. 12-B, p. 61.

(2) SAENZ Pedro F.; RACHID Martin. Reflexiones sobre el derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial. Revista del Notariado N°927. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, enero-marzo 2017. VENTURA, Gabriel, Los Derechos Reales incorporados en el Código Civil y Comercial de la nación y la Publicidad Registral, en Academia Nacional de Derecho de Córdoba

(3) MARIANI de VIDAL, Marina; ABELLA, Adriana. Derechos reales en el Código Civil y Comercial. Tomo 1. Buenos Aires, Zavallá, 2016, pág. 368. COSSARI Nelson y COSSARI Leandro, Tratado de Derecho Civil y Comercial, Tomo VI, Derechos Reales, La Ley, Bs As, 2016, p. 905. KIPER, Claudio M. (dir), Derechos reales. en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994), Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, p.250

(4) XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil Comisión IV, por voto mayoritario (25 votos).

(5) MARIANI de VIDAL, Marina; ABELLA, Adriana, op. cit, p. 368.

(6) URBANEJA, Marcelo E., en “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado” op. cit., p. 67. GUARDIOLA, Juan J., “El derecho real de superficie”, en Derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, Clerc, Carlos (director), 2019, p.284

(7) VENTURA, Gabriel B., “Posibilidad de afectar a propiedad horizontal una parcela de un conjunto inmobiliario (A propósito de una consulta formulada por la Municipalidad de Córdoba), dictamen de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, <https://www.acaderc.org.ar/>, 2020.

(8) VENTURA, Gabriel B., “Posibilidad de afectar a propiedad horizontal una parcela de un conjunto inmobiliario (A propósito de una consulta formulada por la Municipalidad de Córdoba), dictamen de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, <https://www.acaderc.org.ar/>, 2020.

(9) TRANCHINI, Marcela, “Unidades a construir y en construcción”. II Congreso Nacional de Actualidad Registral, <http://www.bibliotecadigital.gob.ar/items/show/2802>, 2023.

(10) VAZQUEZ, Gabriela A., ob. cit. p. 499.

(11) URBANEJA, Marceo E., ob. cit., p. 55. Al respecto el autor señala que “el legislador ha confundido la ubicación física de la parte común con cierta o ciertas unidades funcionales, pero no a todas, como podría ocurrir con las instalaciones para los servicios de gas, agua o teléfono de determinado departamento, o el sector en el que se encuentran los tableros eléctricos”.

(12) MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., “Derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial”, La Ley 2016-A, 1117.

(13) ALTERNI, Francisco J., ALTERNINI, Ignacio E., Aspectos del plazo del derecho de superficie. Ponencia presentada por los autores en el marco de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 2024).

(14) GUARDIOLA, Juan J. y URBANEJA, Marcelo E., El plazo en la superficie. Ponencia presentada por los autores en el marco de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 2024).

(15) GUARDIOLA, Juan J. y URBANEJA, Marcelo E., El plazo en la superficie. Ponencia presentada por los autores en el marco de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 2024).

(16) URBANEJA, Marcelo E., en “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado” op. cit., p. 82.

(17) MARIANI de VIDAL y ABELLA, op. cit., p. 375.

(18) SAENZ Pedro F.; RACHID Martin, ob. cit., pág.

(19) MARIANI de VIDAL, Marina; ABELLA, Adriana., ob. cit., pág. 382.

(20) GUARDIOLA, Juan José y URBANEJA, Marcelo E., La extinción de la superficie y los derechos reales constituidos por el superficiario. BRESSAN, Pablo E. y BRESSAN GUTIERREZ, Juan I., Subsistencia de la afectación al r...gimen de propiedad horizontal con posterioridad a la extinción del derecho real de superficie. Ponencias presentadas por los autores mencionados en el marco de las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 2024)

(21) URBANEJA, Marcelo E., en “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado” op. cit., p. 115. ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, Francisco “Superficie de construcción” en Derecho de consumo inmobiliario, ALTERINI, Ignacio E. y AICEGA, María V. (directores), La Ley, 2021, T. 1, p. 255.

Afectación a vivienda: supuesto especial de subrogación

Por BERNASCONI, Ariel y VAMPA, Mariana.

Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y estudiante avanzada de la Tecnicatura. Agentes del Departamento de Registración y Publicidad Área VI.

Introducción

Con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, en el año 2015, hubo varias modificaciones e incorporaciones en relación a la afectación a vivienda. Entre ellas, el art. 248 (1) que regula la Subrogación Real, instituto que permite trasladar la protección a una nueva vivienda adquirida en sustitución de la anterior vivienda afectada.

Frente a este nuevo instituto consagrado en la legislación civil, nos preguntamos: ¿Es posible realizar la subrogación real de la afectación a vivienda a un bien que se encuentra con anterioridad en el patrimonio?

Diferencias sobre la interpretación de la subrogación de vivienda

Es importante destacar que dicho instituto encuentra divergencias en su aplicación práctica. En efecto, la doctrina se encuentra dividida en su interpretación y es por ello que no se aplica en todos los Registros de la Propiedad del país de igual manera.

En el caso del RPBA, según Disposición Técnico Registral N°10/2016, que regula el instituto "...se permite trasladar la protección a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada, sea que la adquisición resulte simultánea o se efectivice con posterioridad a la venta". Conforme dicho texto reglamentario, en el supuesto que planteamos no podría realizarse la subrogación de vivienda.

Este criterio ha sido cuestionado en la causa iniciada por el Notario Emilio Coto contra la Dirección General del Registro de la Propiedad (expediente n° 2307-1003/2016) recurriendo la Resolución Contenciosa del Registro n° 1/2016, que no permitió subrogar

la afectación de vivienda del inmueble que su requirente vendía a otro inmueble ya existente con anterioridad en su patrimonio, adoptando de tal modo, una interpretación sumamente restrictiva del art. 284 del CCyCN.

En contraposición a esta postura, en la provincia de Mendoza, según la Orden de servicio N° 396 Anexo IX, encontramos que es posible la subrogación real a una "...vivienda que ya se encontrara previamente en el patrimonio del constituyente, debiendo aclararse que dicha afectación no le será oponible a los acreedores con emplazamiento registral anteriores a la subrogación".

Asimismo, en el Registro de la Propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siguen este criterio conforme DTR 04/2015.. "Art 4°. En los supuestos previstos en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación deberán surgir los datos de la constitución originaria. Cuando la desafectación y la afectación por subrogación no sean simultáneas, deberá hacerse expresa "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente..."

Sin embargo, como vimos, en el RPBA, las afectaciones por subrogación real, son posibles de inscribir siempre y cuando el bien sea adquirido de manera simultánea o con posterioridad a la desafectación que se está realizando sobre el bien en el cual se encontraba inscripta la afectación a vivienda originalmente. Ahora bien, ¿qué pasa en el supuesto caso en que un titular de dominio o condóminos, tuvieran más de un bien en su patrimonio, de los cuales al momento de

afectar a vivienda se lo hizo sobre el bien en el cual residían, y luego deciden mudar su hogar al otro bien, el cual también se encuentra con anterioridad en su patrimonio sin desprenderse del que tiene la afectación originaria?, ¿pueden realizar la subrogación real a su nuevo hogar, trasladando la afectación de un bien que ya tienen en su patrimonio a este segundo inmueble?

Este punto difiere del supuesto mencionado en el caso “COTO” donde el afectante se desprendía de la vivienda afectada, ya que en este caso se mantienen ambas propiedades en su patrimonio. No obstante, las consecuencias negativas de no permitir la subrogación, son igualmente graves.

Pensemos el hipotético caso donde en el año 2010 una persona de profesión médico, adquiere con su cónyuge un departamento

misma no se realiza de manera simultánea, no es posible llevarla adelante más que desafectando el primer bien y afectando el segundo inmueble, ocasionando pérdida de la protección de la vivienda de la que gozaba. Continuando con el mismo ejemplo descrito, el afectante procede de la única manera permitida, haciendo la desafectación a vivienda del departamento en el año 2022 y constituyendo, en ese mismo momento, la nueva afectación de la casa a la que se mudó. Al año siguiente, en el 2023, recibe una demanda de daños y perjuicios, producto de una mala praxis que tiene origen en el año 2021. Cabe preguntarse, ¿queda protegida su nueva vivienda frente a este supuesto? ¿Sería diferente la protección de haberse permitido la subrogación en este caso?

Conclusión

La afectación a vivienda es una figura que tiene como objetivo proteger en el tiempo el hogar donde reside una familia. Con la incorporación de la subrogación real, se pretende aumentar la protección sin que la misma pierda continuidad. Este es un acto jurídico que consiste en sustituir un bien por otro, manteniendo las mismas condiciones jurídicas, sin tener límites de tiempo ni de cantidad de veces que pueda subrogarse.

Es por todo esto que, quizás, debería contemplarse la posibilidad de que la sustitución del bien sea por uno que se encuentre con anterioridad dentro del mismo patrimonio, dándole así protección a la nueva vivienda, retrotrayéndose a la fecha de constitución originaria en el inmueble primitivo. Interpretación que resulta asimismo, más ajustada a la finalidad del legislador, cuando tuvo en miras la incorporación del instituto de la subrogación en la afectación a vivienda en la modificación Código Civil y Comercial de la Nación, del año 2015.

La afectación a vivienda es una figura que tiene como objetivo proteger en el tiempo el hogar donde reside una familia. Con la incorporación de la subrogación real, se pretende aumentar la protección sin que la misma pierda continuidad.

de cincuenta metros cuadrados, el cual es afectado a vivienda en el mismo momento de la escrituración. Luego, en el año 2018, con ahorros personales y conjuntamente con su cónyuge, adquieren un terreno donde deciden proyectar y edificar su futura casa. Al finalizar la obra, en el año 2022, se mudan constituyendo su domicilio, su nuevo hogar y asiento de la vivienda familiar en dicho inmueble, y con lógico criterio pretenden trasladar, haciendo uso del instituto de la subrogación, la afectación a vivienda constituida en el año 2010 sobre el departamento a su nueva casa. Este supuesto, dado que la normativa actual no permite subrogar la afectación a vivienda de un inmueble al otro, si la adquisición del

NOTAS

(1) Art.248. CCN. SUBROGACIÓN REAL: La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.-

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 acordada de 17 de marzo de 1906, el Director General de Propiedad



Se ordena al interesado que presente el certificado en el momento de la expedición de la ley de la propiedad exactamente al nombre de la persona enavada en el poder en orden de certificación. 2. Hacer conocer al personal de la Sección de Certificados, publicarse y copiar en un libro de certificación.

Información legislativa

F. M. Harvey

Análisis de la DTR 6/2024: Eliminación del recaudo de aceptación del cargo de administrador en la minuta rogatoria de afectación al régimen de Propiedad Horizontal.

Por SOLIGO SCHULER, Nicolás A.

Doctor en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Notarial Argentina. Notario Titular del Partido de Quilmes, Provincia de Bs.As.

I. - Introducción

A partir del trabajo iniciado por la Comisión Unificadora de Criterios de este Registro, se dictó en diciembre del año 2024 la Disposición Técnico Registral número 6 del año 2024, que con buen criterio deja de exigir la aceptación del cargo de administrador en la minuta rogatoria de afectación al régimen de Propiedad Horizontal.

A continuación se analizarán los motivos por los cuales resulta un acierto la postura adoptada por dicha norma.

II.- Análisis de la normativa y sus fundamentos

El administrador es el representante legal del consorcio (art. 2065, CCCN). Esta relación es caracterizada legalmente como “mandato” (en la norma citada) porque describe a aquél como “mandatario”. Sin embargo, la doctrina no duda en corregir esta enunciación y califica esta situación jurídica como “representación orgánica”, en virtud de que el consorcio es una persona jurídica (art. 2044, primera parte, CCCN) y su legitimación no proviene de un

apoderamiento voluntario, sino de la ley (arts. 2066 y 2067, CCCN)(1). El código unificado recepta la moderna teoría organicista en el artículo 358, a saber: “La representación... es orgánica cuando resulta del estatuto de una persona jurídica”(2).

El reglamento de propiedad horizontal (art. 2038, CCCN) es el estatuto que contiene las normas jurídicas que rigen la vida del consorcio. Dentro de sus previsiones, la ley contempla que debe contener la “designación, facultades y obligaciones del administrador” (art. 2056, inc. “r”, CCCN).

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, a través del dictado de la Disposición Técnico Registral número 14 del año 2010, reunió en un solo cuerpo normativo las normas dispersas sobre propiedad horizontal, reconociendo - incluso antes de la sanción del Código unificado - la personalidad jurídica del consorcio de propietarios en el artículo 35, a saber: “El Consorcio de Propietarios del régimen de Propiedad Horizontal, en su calidad de sujeto de derecho con personalidad restringida para los fines de su constitución, es sus-

ceptible de ser titular dominial de inmuebles enajenados a su favor, siempre que lo sea en cumplimiento, uso y defensa de intereses comunes, siendo los mismos calificados por el Notario Autorizante del acto y/o el Juez, dejándose debida constancia de ello en los respectivos documentos ingresados para su registración”.

El artículo 15 de la disposición citada, relativo al contenido de las minutas rogatorias, establecía en el inciso “g” que éstas debían contener la “Designación y Aceptación de la Administración” (la bastardilla es nuestra). Esta exigencia constituyó un cambio de paradigma para la redacción habitual de los Reglamentos(3), pues era verdaderamente infrecuente que el administrador compareciera ante el notario autorizante para aceptar el cargo. De igual manera que tampoco resulta necesaria la intervención del apoderado para otorgar un poder notarial, siendo éste un acto unilateral. (4)

A partir de la vigencia de la DTR 14/2010, devino obligatoria la práctica de hacer comparecer al administrador de consorcio cuya primera designación se instrumentaba en el Reglamento, quien debía contar con toda la documentación habilitante pertinente, si a su vez se trataba de una persona jurídica, por ser de una escritura pública de otorgamiento (art. 307, CCCN)(5). Esto era así, debido a que la minuta rogatoria no podía contener la aceptación del administrador si ésta no constaba asimismo en el testimonio presentado a inscribir.

Si el reglamento no hubiera previsto la aceptación del cargo, el documento notarial habría merecido inscripción provisional (art. 9, inc. b, decreto-ley 17.801), por tratarse de un defecto subsanable.

III.- Conclusión:

La reciente Disposición Técnico Registral número 6 del año 2024 marca un retorno a la correcta práctica notarial y registral precedente, porque elimina el requisito de que las minutas contengan la aceptación del administrador de consorcio. De esta manera, tampoco se requiere que conste en el testimonio, y basta con su designación en el reglamento para que el documento supere la calificación registral a ese respecto. Este nuevo criterio determina una concordancia con la legislación de fondo, que prevé la “designación” a secas y no la

“aceptación del cargo”, que podría ser posterior e implícita (art. 2056, inc. “r”, CCCN).

La práctica anterior incurría involuntariamente en un exceso de calificación registral, al ir más allá de la exigencia de la norma de fondo. Con el dictado de la nueva DTR se logra una coherencia en la pirámide normativa, al homogeneizar los extremos necesarios para el dictado del estatuto consorcial. La aceptación del cargo no se encuentra prevista en las normas relativas al régimen de propiedad horizontal (arts. 2037 a 2072, CCCN), ni en las que atañen a las personas jurídicas (arts. 141 a 167, CCCN; arts. 58 a 60, ley 19.550; art. 173, Disp. General 45/2015 DPPJ).

De esta manera, a partir de la DTR 6/2024 no resultará necesaria la comparecencia del administrador en la escritura de reglamento de propiedad horizontal, puesto que se abandona el criterio de calificar la aceptación el cargo.

NOTAS

(1) Conf. Pepe, Marcelo A, Derechos reales, CABA, Estudio, 2024, pág. 447.

(2) A su vez, el artículo 148, inciso “h”, determina que el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica privada. Su existencia comienza desde su constitución (art. 142, CCCN) y tiene una personalidad distinta de la de sus miembros (art. 143, CCCN).

(3) En ese entonces llamados “de copropiedad y administración”.

(4) La causa del otorgamiento del poder puede reposar en un mandato como acto bilateral y patrimonial (contrato), que no tiene requisito de forma en nuestro Derecho, pudiendo incluso ser verbal. Como excepción reglamentaria aislada, en los actos de autoprotección relativos a materia de salud, el representante o apoderado debe firmar la escritura de otorgamiento (conf. art. 11, decreto 1089/12). Esta anomalía se corrige en el proyecto de ley de autoprotección que cuenta actualmente con estado legislativo (S-669/2022).

(5) Por ejemplo, si se designaba a una Sociedad de Responsabilidad Limitada como administradora.

Análisis de la DTR 2/2024: Habilitación de las Delegaciones Regionales para recibir trámites de desafectaciones por vía administrativa al Régimen de Protección a la Vivienda.

Por AYALA, Gustavo Javier

Abogado. Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. Agente RPBA, Delegación Regional San Martín

1.- Introducción

El objetivo del presente trabajo es compartir, desde el punto de vista de las labores que realizamos en una Delegación Regional, la experiencia cotidiana de la aplicación de una herramienta a disposición de los usuarios, cuya importancia la ha convertido en imprescindible.

2.- Naturaleza jurídica del instituto de protección a la vivienda

La desafectación al régimen de protección a la vivienda implica un cambio jurídico significativo, porque es el proceso inverso a la afectación que realizan los titulares de inmuebles en pleno uso del derecho protectorio consagrado en el art. 14 bis, párrafo final cuando se menciona al “bien de familia” y en el art. 18, ambos de nuestra Constitución Nacional, cuya reglamentación la encontramos en los art. 244 a 256 del CCCN.

Recordemos que el régimen de protección de la vivienda, antes llamado bien de familia, permite proteger la vivienda para que la misma no pueda

ser ejecutada por deudas posteriores al momento de la inscripción de la afectación, salvo los casos de excepción (obligaciones por expensas, tasas o contribuciones que graven el inmueble, créditos hipotecarios, deudas por mejoras de la vivienda, deuda por alimentos), conforme lo estipulado por el art. 249 CCCN. Solo debe afectarse un único bien, destinado a vivienda, y al menos uno de los beneficiarios debe habitar el inmueble.

El art. 255 del citado CCCN habilita la desafectación o cancelación de la inscripción, y estipula específicamente los casos en los cuales procede.

La solicitud que da inicio al trámite debe ir acompañada de título original y copia, a la que se le suma la correspondiente acta con la cual se constituyó la afectación al régimen de protección a la vivienda.

A diferencia de la afectación, que se realiza de manera gratuita, el trámite de desafectación abona una tasa retributiva por servicios registrales. Se sugiere consultar el costo actualizado con la

Guía de Tasas que se encuentra a disposición en la página web oficial del RPBA. Cabe destacar que la modalidad URGENTE comienza a computarse a partir de las 72 horas, de que es recibida correctamente en la Dirección de vivienda del RPBA sede central la documentación correspondiente. Cuando se trate de la modalidad SIMPLE, dicho plazo podrá extenderse a 30 días, dependiendo de la capacidad operativa del área interviniente. Cada usuario, titular o apoderado que se presenta en la mesa de entradas de la Delegación del RPBA respectiva, recibe un asesoramiento genérico respecto de los requisitos y alcances del trámite de desafectación en general, pero muchas veces resulta necesario analizar cada situación de manera específica y evaluar la documentación necesaria, con el objeto de que el o los interesados puedan acceder a un resultado positivo en tiempo y forma. Cabe citar como ejemplo, si el titular registral que viene a afectar o desafectar, ha adquirido su inmueble en el marco de la Ley 24.374, conocida como “Ley Pierri”, su título de propiedad lo conforman la escritura-acta de afectación a dicho régimen y la escritura de consolidación; o en el caso que se trate de un bien que cuenta con una unidad funcional y una unidad complementaria deberá realizarse la afectación y desafectación por la totalidad.

3.- Antecedentes

La Disposición Técnico Registral N° 6 del Año 2021 habilitó en su oportunidad a las Delegaciones Regionales a recibir, por vía administrativa, las solicitudes de afectaciones al régimen de Protección de la Vivienda.

El art. 255 del CCCN analizado infra, por medio del cual se prevé la Desafectación a vivienda, junto con la regulación interna que se logra merced a la DTR 10/16 y la orden de servicio 11/23, han habilitado con posterioridad la posibilidad de tramitar las desafectaciones.

Las Delegaciones de Lomas de Zamora, Necochea y Morón, en virtud de las DTRs N° 2/23 y 4/23 tuvieron la misión de ser las elegidas para las pruebas pilotos en la implementación de esta nueva competencia, superando con creces la experiencia de la cual dependía extender luego la habilitación a la totalidad de las Delegaciones Regionales de la Provincia de Buenos Aires para recibir trámites de desafectación.

Y es de esto justamente que se trata la Disposición Técnico Registral 2/24, cuya existencia e

implementación tuvo como consecuencia la derogación de las precitadas DTRs.

4.- Conclusión

Por medio de la Teoría Ecológica, el Maestro y filósofo jurídico y social Carlos Cossio afirmaba que el derecho es conducta humana en interferencia intersubjetiva, que el derecho debe ser visto como algo que se está haciendo constantemente.

De esto se trata también cumplir funciones en una Delegación Regional. Atender a los usuarios en la mesa de entradas, recibir sus “demandas”, inquietudes y tratar de despejar algunas dudas en pos de, no sólo cumplir con nuestro deber, sino de brindar un verdadero servicio que impacte positivamente en sus vidas.

Ingresar esa “demanda” al “sistema” de la manera más completa y esperar la “respuesta”, en muchas ocasiones a la par de los usuarios, por diversas razones. Algunas de ellas tienen que ver con la edad avanzada o con el acceso a la tecnología. Otras veces se debe, quizás, a la gran cantidad de legislación que debe ser tomada en cuenta o cumplida al pie de la letra.

La totalidad de funciones que cumplimos se relacionan directamente con el derecho, con la legislación. Pero, es mi humilde opinión, la cual considero seguramente compartida con la totalidad de nuestros compañeros en cada una de las Delegaciones y en el Registro de la Propiedad central, que agradecemos en gran manera esa oportunidad cotidiana de presenciar la manifestación de esa conducta humana viviente, de ver plasmada en la realidad lo que preceptúa la que en ocasiones suele percibirse como la “fría letra de la ley”. Un derecho se protege, se afecta una vivienda al Régimen de protección. Un negocio jurídico se realiza, merced a que el sistema lo permite, cumpliendo específicamente con cada requisito. Y en el medio, los operadores de “acá” y los de “allá” salvaguardando la seguridad jurídica, sumando nuestra colaboración a las herramientas necesarias y suficientes, agregando entre todos un elemento esencial que constituye la base, el fundamento de la DTR 2/24, acercar soluciones efectivas para los usuarios que a partir de ahora no se verán obligados a concurrir personalmente a la Ciudad de La Plata y convalidar, una vez puesta de manifiesto la efectividad del sistema, la descentralización territorial de los servicios administrativos que brindamos.

Comentario a la DTR 4/2024. Transferencias de inmuebles del Estado

Por **CURCIO, Martín y MUÑOZ, Lorena**

Abogado perteneciente al Departamento de Servicio Registral Área XV y Abogada integrante del ISRPI.

I.- Introducción

El presente trabajo abordará ciertos aspectos de la Disposición Técnico Registral número 4 dictada el 4 de Julio del año 2024, la cual regula las cuestiones registrales referidas a transferencias de inmuebles en los que son parte los Estados Nacional, Provincial y Municipal, la compraventa inmobiliaria por parte del Estado, el instituto de la prescripción administrativa, el dominio público y privado del Estado, como temas relevantes. Desde antaño se venía propiciando por parte de distintos sectores y organismos estatales la necesidad de una modificación del régimen que preveía la hoy derogada DTR 1/82, y la necesidad de regular con mayor precisión otros institutos.

Así mismo es dable señalar la virtud de la norma en análisis de unificar en un mismo texto los diferentes institutos referentes a inscripciones en las que el estado en sus diferentes estamentos se encuentra involucrado.

Como se mencionara más arriba, en el presente trabajo sólo se abordarán las disposiciones vinculadas al trámite de inscripción que deben llevar ante el registro los diferentes organismos estatales para la registración de inmuebles bajo su titularidad del dominio privado, como así también lo que menciona en relación al dominio público estatal, quedando fuera de análisis otras disposiciones vinculadas a la prescripción adquisitiva administrativa, expropiaciones y

decomiso, que serán objeto de examen en otra oportunidad.

II.- Punto de partida: Diferenciar el dominio público del dominio privado del Estado

a.- Dominio público y privado del Estado

Dentro del patrimonio inmobiliario del Estado, debemos diferenciar las dos grandes categorías clásicas, en primer lugar los inmuebles del **dominio privado** del estado que se encuentran enumerados en el art. 236 CCCN (inmuebles que carecen de dueño; las minas; los lagos no navegables; las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros; los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título), y se encuentran dentro del comercio, en tanto son enajenables, inembargables y prescriptibles por los particulares. En segundo lugar encontramos los inmuebles que forman parte del **dominio público** estatal, que se encuentran enumerados en el art. 235 (mar territorial; aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial; islas formadas o que se formen en el mar territorial; espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales; calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; documentos oficiales del Estado; ruinas y yacimientos ar-

queológicos y paleontológicos), estos últimos, a diferencia de los bienes privados del estado, no pueden ser enajenados, embargados o prescriptos conforme lo determina el art. 237 del CCCN.

Los bienes inmuebles que son parte del dominio privado del Estado en sus tres estamentos de gobierno, son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a su ubicación territorial, por encontrarse dentro del comercio privado, mientras que los inmuebles del dominio público estatal no son objeto de publicidad registral, conforme lo dispone el art. 10 de la Ley 17.801(1). Esta diferencia en cuanto a la registración, se funda en sus características particulares del régimen de dominio público -al cual están sometidos dichos inmuebles (art. 237 CCyCN)- y especialmente en que su carácter y uso público, el cual se entiende que sería suficiente medio de publicidad hacia la comunidad, resultando innecesario, en principio, recurrir a la publicidad registral para dar cuenta de su titularidad.

No obstante la supuesta ostensibilidad de su carácter de bienes del dominio público, se pueden mencionar algunos problemas que genera la falta de registración como el avance excesivo del mercado inmobiliario sobre bienes fiscales, las problemáticas de ocupaciones informales, manejos irregulares de los ocupantes, ventas, permisos, alquileres ilegales, solo por mencionar algunos, a lo cual cabe agregar la ubicación estratégica de ciertos inmuebles del dominio estatal, mencionando sólo como ejemplo las Islas del Litoral Fluvial y Marítimo de la Provincia de Buenos Aires. Sumado a ello, tampoco puede desconocerse la desprotección en términos ambientales que asimismo suelen afectar a estos inmuebles.

Es por ello que, en otras jurisdicciones, se ha avanzado hacia la registración de dichos bienes en el mismo registro inmobiliario o un registro específico dependiente de otra repartición estatal. Cabe citar que la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) lleva un registro de bienes del dominio público y privado del Estado Nacional, en la Provincia de San Juan por Ley 6.716 (27/6/1996) se implementó un Registro de Bienes Inmuebles del Dominio Público, en la Provincia de La Rioja por Ley 8896, en la Provincia de Córdoba también. Y en nuestra jurisdicción se dictó el Decreto 942/2020 que

dispuso la creación de un registro de Bienes del dominio público del Delta en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el cual no ha sido reglamentado ni implementado a la fecha. No obstante, son indicios de la preocupación de buscar otra protección para estos bienes.

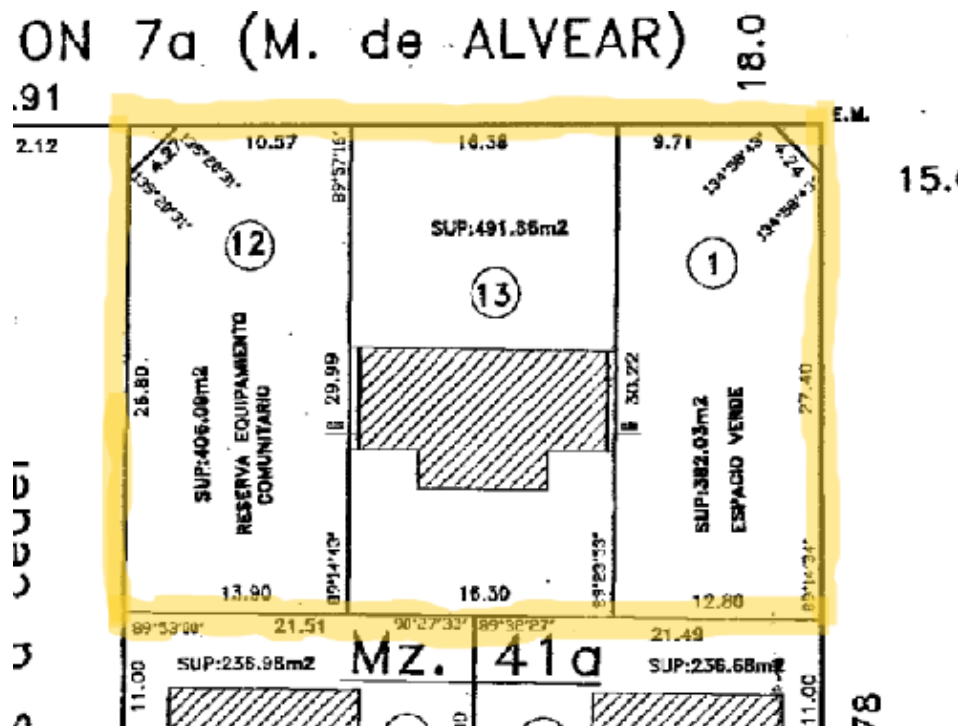
En ciertos supuestos, existe una muy delgada línea entre lo que puede calificarse como un bien del dominio privado del Estado (incluido en el comercio) y un bien del dominio público del Estado (fuera del comercio). Nos referimos a aquellos inmuebles que están destinados a un uso público, como ser una escuela o un hospital, en estos casos podríamos preguntarnos, ¿podrían ser embargables o prescriptibles por un particular?, la respuesta conforme la clasificación tradicional de la doctrina sobre las categorías de bienes del Estado, arroja una respuesta positiva. Ello nos invita a pensar en la posibilidad de que, aquellos bienes inmuebles del dominio privado de la provincia que estén destinados a un servicio público, puedan contar con un dispositivo legal que les acuerde el carácter de dominio público (conf. art. 235 inc f CCCN), y de esta manera quitarlos expresamente del comercio de los particulares.

Recordemos que, se considerarán inmuebles del dominio público, las parcelas que abarquen o donde se encuentren los bienes enumerados en el art. 235 del CCCN, como también los que sean determinados en tal carácter por leyes, decretos, ordenanzas, actos administrativos y demás instrumentos normativos pertinentes.

b.- Análisis de lo dispuesto en el art. 4 de la DTR 4/24. Inmuebles del Dominio público del Municipio

En relación al dominio público que corresponde al Municipio, el art. 4 de la DTR 4/24, dispone: *“Las plazas, los espacios verdes o libres públicos al ser bienes del dominio público municipal, conforme el artículo 1° del Decreto Ley N° 9.533/80 y su correlativo de la Ley N° 14449, no serán objeto de registración de acuerdo a lo previsto por el artículo 10 de la Ley N° 17.801. Sin embargo, cuando su origen provenga de la creación o ampliación de núcleos urbanos, áreas o zonas, que posean una inscripción antecedente de titularidad del propietario cedente (artículo 56 del Decreto Ley N° 8.912/77), tal circunstancia se publicará en la planilla “B” correspondiente al*

b) Imagen de la superficie que se debe destinar a Espacio verde (dominio público municipal) y a Reserva para Equipamiento Comunitario (dominio privado municipal)



c) Imagen de la Planilla B, anexa al Folio Real A del inmueble de superficie mayor que fue subdividida en lotes. De esta manera quedan registradas las parcelas (lotes) generadas a partir de un plano de mensura, las que una vez transferidas a sus adquirentes generarán cada una de ellas la apertura de un folio real individual. En cuanto a los inmuebles del Estado, se genera una nueva matrícula en el caso de la Reserva para Espacio Comunitario (reserva fiscal) cuando sea ello rogado por el municipio correspondiente, que formará parte del dominio privado de la comuna siendo ésta su titular registral. En cambio, los Espacios Verdes y Públicos que forman parte del dominio público municipal no generarán la apertura de un folio real individual (no se matriculan), quedando siempre inscripto en esta Planilla B.

FOLIO COMPLEMENTARIO DE DIVISION		
MATRÍCULA	199.790 (55)	CATASTRO: VI. H. QTA. 41, MZA 41-a parcelas varias
PLANO: 55-30-2001		
DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERVENCIONES	DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERVENCIONES	DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERVENCIONES
Parcela 1 Sup. Total de 382.03m². ESPACIO VERDE Reserva Fiscal. SI se matricula	Parcela 5 Sup. Total de 197.60m². transferida 236.976(55) present. 881565/5 del 23-7-04.	Parcela 9 Sup. Total de 257.60m². transferida 236.954(55) present. 881509/9 del 23-7-04.
Parcela 2 Sup. Total de 236.68m². transferida 236.948(55) present. 881542/1 del 23-7-04.	Parcela 6 Sup. Total de 210.20m². transferida 236.951(55) present. 881589/3 del 23-7-04.	Parcela 10 Sup. Total de 237.61m². transferida 236.955(55) present. 881525/8 del 23-7-04.
Parcela 3 Sup. Total de 268.08m². transferida 236.949(55) present. 881554/0 del 23-7-04.	Parcela 7 Sup. Total de 210.46m². transferida 236.952(55) present. 881591/1 del 23-7-04.	Parcela 11 Sup. Total de 236.68m². transferida 236.956(55) present. 881537/7 del 23-7-04.
Parcela 4 Sup. Total de 237.42m². transferida 236.950(55) present. 881518/7 del 23-7-04.	Parcela 8 Sup. Total de 204.14m². transferida 236.953(55) present. 881593/5 del 23-7-04.	Parcela 12 Sup. Total de 400.00m². RESERVA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Espacio Verde NO se matricula
Vº de MARIA NUESTRA SEÑORA GIMENO		

c.- Análisis de lo dispuesto en el art. 5 de la DTR 4/24. Franjas limítrofes

El artículo bajo examen dispone que “Las franjas que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales previstas por el artículo 59 del Decreto Ley N° 8.912/77, tendrán el tratamiento y procedimiento establecido por el artículo 4° de la presente.”

Por su parte el mentado art. 59 determina que *“Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.”* De la conjunción de dichas normas cabe inferir que las franjas limítrofes a cursos de agua, (ríos, arroyos), o espejos de agua (lagos, lagunas), sean de origen natural o creados por el hombre, corresponden al dominio público provincial y así deben determinarse por los particulares conforme procedimiento allí establecido, con la intervención de la Autoridad de Aplicación pertinente. Luego de su determinación deben ser cedidas dichas franjas limítrofes, de manera gratuita al Estado provincial, formando parte de su dominio público, sin perjuicio de lo establecido por el Decreto Ley 9297/79 en cuanto a la posibilidad de realizar concesiones por parte de los municipios. Si bien las mismas no generarán la registración en un folio real individual, sí deberán constar en la planilla B anexa al folio real del inmueble de superficie mayor del cual se desprenden, tal como se explicó con los espacios verdes en el apartado antecedente, y dejar asentado que pertenecen al estado provincial como parte del

dominio público de este, revistiendo consecuentemente las características de ser imprescriptible, inembargable y no enajenable. Cabe traer a colación, a fin de tomar dimensión de los inmuebles que conforman el dominio público estatal, el caso de la Laguna La Brava en la localidad de Balcarce donde por sentencia judicial se determinó el carácter de dominio público provincial la franja de terreno lindera a la laguna donde se encuentra el lecho, el cauce, de la misma(2).

III.- Análisis de los supuestos del art. 1 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Inmuebles del dominio privado de los municipios

El artículo 1 de la nueva disposición técnico registral se refiere a la incorporación, al dominio municipal, de inmuebles que tienen como causa diferentes leyes provinciales, los que pasamos a analizar:

a) Reservas fiscales:

En primer lugar, menciona los supuestos del art 2 del **Decreto Ley 9533/80**. Dicha norma refiere a las Reservas Fiscales señalando: *“Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la Provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo a la Ley 8912.”* Dichas reservas fiscales forman parte del dominio privado de los municipios.

El término “Reserva Fiscal” surge de la Ley 3487 de fundación de pueblos, sancionada en el año 1913, luego derogada por el Decreto Ley 8912/77. Dicha norma regulaba las operaciones y trámites a seguir para las fundaciones o ampliaciones de pueblos en su art. 12 estableciendo las superficies que debían dejarse para las mentadas reservas. Luego, pasaron a estar reguladas en el art. 56 del **Decreto Ley 8912/77** que determina, bajo el título de Cesiones, que *“Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican”*. De allí comienza a utilizarse el término “Re-

serva para Equipamiento Comunitario” identificadas con las siglas “REC” que equivale a “Reserva Fiscal”.

Luego, la **Ley 14.449** de Acceso Justo al Hábitat, que tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, sancionada a fines del año 2012, refiere en diversos artículos a las mencionadas reservas. Así en el art. 8 inc. b) habilita a la Autoridad de aplicación a *“Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.”* En el art. 22 admitiendo casos especiales de parcelas con superficies mínimas, *“cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77”*.

En relación a dichas Reservas Fiscales, hasta el año 1980, las mismas quedaban registradas a nombre del Estado provincial, pero a partir de dicha fecha, con motivo de la sanción del Decreto Ley 9533/80 las mismas pasan a ser de titularidad de los Municipios en virtud de lo dispuesto por diferentes Resoluciones del Ministerio de Economía que en sus anexos detallan los inmuebles que pasarán al Municipio. Si el Municipio advierte que una de sus Reservas Fiscales aún se encuentra inscripta a nombre de la Provincia de Bs.As., deberá rogar al Registro el traspaso al Municipio acompañando la documentación que luego se detalla.

En dichos supuestos, la Dirección de Inmuebles Fiscales de la Provincia de Buenos Aires, debería corroborar que no hubiera interés provincial en el inmueble, verificando el estado ocupacional del mismo. El interés provincial implica que no haya en ninguno de dichos inmuebles una escuela, comisaría u otro tipo de dependencia provincial.

En el caso que las Reservas Fiscales o las Reservas para Espacio Comunitario, generadas con posterioridad a dicha fecha por planos de subdivisión, las cuales ya son de titularidad del dominio privado de las municipalidades por disposición legal, las mismas no se transfieren a los municipios, en la medida en que éste no lo requiera expresamente con-

forme principio de rogación (art. 6 de la Ley 17.801). Consecuentemente, para que las Reservas Fiscales queden registradas bajo la titularidad del municipio, este tiene que rogar al Registro que dicha Reserva Fiscal que se ha generado conforme determinado plano se inscriba a nombre del dominio privado del municipio, generando la apertura de un Folio real (matrícula) para dicho inmueble.

b) Dominio eminente

Dominio eminente es un concepto genérico que abarca todos aquellos inmuebles que carecen de inscripción registral, los cuales pueden tener o no identidad catastral. Dentro de este gran género podemos distinguir, aquellos bienes inmuebles sin inscripción registral que pertenecen al dominio público provincial (por ejemplo terrenos de carácter aluvional⁽³⁾), casos en los que no sería necesaria su registración conforme lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 17.801, y otros inmuebles que carecen de inscripción registral, pero sobre los cuales los municipios pueden solicitar la primera inscripción en función de lo dispuesto por los arts. 4 y 6 del Decreto Ley 9533/80, y los mismos pasarán a formar parte del dominio privado del municipio.

Ello en función a lo preceptuado por el mentado art. 4 del Decreto Ley 9533/80 que señala “Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente”. Mientras que el art. 6 del Decreto Ley 9533/80 determina: *“El Ministerio de Economía, de oficio o a solicitud de los municipios, instrumentará las medidas necesarias para incorporar al dominio Municipal los bienes que esta Ley le atribuye y cuya cesión o inscripción constare a nombre de la Provincia, con excepción de los supuestos contemplados por los incisos 1 y 3 del artículo 15 de la presente Ley. La asignación de inmueble al dominio municipal que resulta de los artículos precedentes no incluirá la transferencia de aquéllos actualmente destinados de manera efectiva al cumplimiento de finalidades de carácter provincial.”*

Cuando el Municipio solicite la primera inscripción al Registro de la Propiedad de un dominio eminente deberá tener la certeza, o lograrla mediante informes de las autoridades competentes, como puede ser la Autoridad del Agua, que dicho bien no sea parte del dominio público provincial, como sería el caso de un terreno aluvional mencionado⁽⁴⁾.

c) Sobrante fiscal

El art. 11 Decreto Ley 9533/80 refiere a la denominada “demasía superficial” caracterizándose como *“toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación”*(5). De tal modo, este supuesto tiene lugar cuando, luego de los actos de relevamiento territorial, de acuerdo con el balance de superficies que debe integrar el plano de mensura, se registra una superficie poseída que es superior a la que se tiene por título, y a su vez no pertenecer al título de los vecinos. A continuación, la norma las clasifica en demasía (inc. 1), excedente (inc. 2) y sobrante (inc. 3). Analizaremos aquí el último apartado ya que es el que menciona el art. 1 de la DTR 4/24, luego se analizarán los restantes (mencionados en los arts. 2 y 3 de la DTR 2/24).

El **sobrante fiscal** es definido en el texto legal como aquella demasía superficial en la que *“la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.”*

A diferencia de las demasías y excedentes que luego analizaremos, que no llegan a ser parcelas independientes, en el caso de los sobrantes fiscales, debido a que llegan a conformar una parcela independiente, deberán ser inscriptas a nombre del Municipio respectivo, conforme lo determina el art. 12 del Decreto Ley 9533/80 en su parte final al decir: *“Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo al artículo 11, inciso 3), deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.”* Es así que el art. 1 de la DTR 4/24 en comentario viene a regular cómo debe procederse a dicha registración. Posteriormente a la inscripción del sobrante a favor de la Municipalidad en el Registro, se podrá transferir a persona física o jurídica, en las condiciones establecidas en los artículos 25, 26 y 27 del Decreto Ley 9533/80, pudiendo ser venta si hay un único requirente lindero, o subasta si hubiere varios, calificando las mismas pautas que en el caso de excedente rural, con la diferencia que no habrá anexión alguna, puesto que el sobrante constituye una unidad económica(6).

d) Inmuebles vacantes

La norma en análisis menciona en el título del artículo 1 al dominio vacante, que se encontraba receptado en la normativa derogada DTR 1/82, supuesto que también debe ser contemplado en este artículo conforme lo estipula el art. 236 CCCN que considera bienes del dominio privado del Estado, al “suelo que carece de dueño”. Consecuentemente, configurada la situación de abandono de un inmueble, el mismo debería incorporarse al patrimonio estatal. Ahora bien, la situación de abandono podemos encontrarla en los casos de los inmuebles provenientes de herencias vacantes, universo compuesto por aquellos bienes muebles y/o inmuebles cuyo titular ha fallecido sin dejar herederos.

Cualquier persona que tenga conocimiento que el dueño de bienes muebles y/o inmuebles ha fallecido sin dejar herederos, puede denunciarlo ante la Fiscalía de Estado y sus delegaciones del interior. Dicho proceso se rige por el Decreto Ley 7322/67, Decretos 92/05 y 608/17. En tales casos se llevará adelante un proceso sucesorio donde se declarará, eventualmente ante la no aparición de herederos legítimos, que la herencia se encuentra vacante y de tal modo el Estado será el continuador en la titularidad de dichos bienes.

Cabe destacar que es obligación de los distintos estamentos del Estado realizar la denuncia en el caso de detección de herencias vacantes, sin que se genere responsabilidad alguna al Estado ante la aparición posterior de un heredero.

Más allá de los inmuebles provenientes de herencias vacantes, resulta oportuno efectuar una diferenciación entre el suelo vacante y el suelo abandonado, donde hay una relación de género a especie. El suelo vacante (género), está representado por la tierra sin uso, como bien lo manifiesta la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449. Mientras que el suelo abandonado (especie dentro del género suelo vacante), requiere de hechos o situaciones fácticas por las cuales, el Estado pueda inferir que el propietario, o las personas legítimas para valer el derecho real de dominio, “a priori” tienen la intencionalidad de desprenderse de su propiedad (abandono calificado). Por tal motivo, es necesario hacer una reflexión entre suelo vacante y suelo abandonado. Entendiendo al primero, suelo vacante, como una generalidad que comprende a todos los

inmuebles que están sin uso, dentro de los cuales se encuentran los inmuebles abandonados, como especie.

Si un particular decidiera abandonar un inmueble, lo cual conforme doctrina imperante en la materia debería realizarse por escritura pública, dicho bien sería incorporado al patrimonio del dominio privado de la Provincia (supuesto regulado en la DTR 7/23). Excede el análisis del presente trabajo pero puede ampliarse en la bibliografía citada, alternativas a evaluar en las cuales los municipios podrían activar mecanismos para obtener la declaración del estado de abandono de un inmueble y poder así incorporarlo al patrimonio estatal, como por ejemplo a través de una acción declarativa de certeza del estado de abandono de un inmueble tramitado en sede judicial, obviando el engorroso e improbable supuesto de que el particular titular del inmueble haga una escritura pública de abandono en favor del Estado.

En cuanto a su registración debemos diferenciar el supuesto en el que un particular realiza el abandono mediante escritura pública, dicha inscripción se realiza por vía notarial cumplimentado el escribano los recaudos para este tipo de documento. Mientras que, si el supuesto del inmueble abandonado lo es en virtud de la declaración de vacancia de una herencia, la rogatoria se efectuará por vía judicial, con el oficio y testimonio respectivo.

e) Recaudos para la registración de los supuestos del art. 1 de la DTR 4/24:

En cualquiera de los casos mencionados deberá el municipio acompañar:

1) Nota rogatoria Firmada por el intendente (ver modelo)

2) Copia certificada de la ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo del cual surja el origen determinante del dominio municipal sobre el inmueble

3) Plano:

a.- Reservas fiscales: Copia del plano que dio origen a la reserva fiscal generadas por planos de mensura y subdivisión; o la Resolución del Ministerio de Economía y su anexo si fuera el caso de aquellas reservas que aún se encuentran a nombre de la Provincia y mención del plano que dio origen a dicha reserva.

b.- Sobrante fiscal: Copia de Plano que mensure (determine) el sobrante fiscal.

c.- Dominio eminente: Plano que men-

sure (determine) el bien inmueble

4) Certificado catastral

5) Comprobante de pago de tasa de registración conforme ley impositiva vigente (ello se encuentra publicitado en la página web del RPBA)

f) Matriculación de oficio:

La norma dispone que *“La registración, en todos los casos, provocará la matriculación de oficio con constancia, si existiere, del destino que el plano le otorgue al inmueble (equipoamiento comunitario, reserva fiscal, etc.).”* Esta incorporación representa un avance significativo en lo que refiere las inscripciones de inmuebles que conforman el patrimonio municipal, ya que muchas veces los municipios no contaban con los recursos materiales ni de personal formado para poder generar los folios reales de las inscripciones que remitir al RPBA, recurriendo de tal modo a la Escribanía General de Gobierno para realizar dichas inscripciones. Esta postura adoptada por el RPBA importa un acompañamiento a los municipios para facilitarles la posibilidad de rogar la registración de los inmuebles que pertenecen a su dominio privado, completando la documentación necesaria y encargándose el Registro de la confección del folio real pertinente, garantizando asimismo su adecuada confección.

g) Modelo Nota rogatoria

A modo ilustrativo (en la página siguiente) se bosquejan los recaudos esenciales que debiera contener la “Nota rogatoria” aplicable a todos los supuestos mencionados, siguiendo lo dispuesto en el texto legal.

IV.- Análisis de los art. 2 y 3 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Demasías y excedentes.

a) Demasías fiscales

Importa una “demasía superficial” en los términos del ya mencionado art. 11 del Decreto Ley 9533/80, la cual representa una discrepancia que no supera el cinco por ciento (5%) de la medida superficial del título, cualquiera sea su ubicación (rural o urbana) conforme el inc. 1) de la citada norma.

Es decir que, realizado un plano de mensura que contiene el balance de superficies entre las medidas que surgen del título inscripto y de la superficie poseída, surge una diferencia en más de la superficie poseída, que no supera

(Municipio) La Matanza, ____ de Marzo de 2025.-

Sr. Director

Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Ariel Rondán Piacenti

S/D

Ref.: Expte.-..../2025.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud, en mi carácter de Intendente Municipal del Partido de _____, a efectos de solicitar la inscripción registral del bien/ los bienes inmuebles que a continuación se individualizan, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Municipal/Ordenanza Municipal Nro. .../2020 y conforme la D.T.R. 4/24:

Partido: _____ (____)

Inscripción de dominio: Folio/Año o Matrícula.

Designación del inmueble de acuerdo a plano nº ____ que lo origina o título antecedente:

Parcela _____

Nomenclatura catastral:

Medidas, linderos y superficie: _____

Partida inmobiliaria: _____

Titularidad: Municipalidad de _____, con domicilio legal en _____ CUIT.

Acto Administrativo: Número y fecha de la Ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo referente al acto que se inscribe

Observaciones: Si fuera necesario hacer constar alguna restricción en función del destino del inmueble o un cargo, se debe consignar en la nota rogatoria y deberá necesariamente tener el respaldo documental en el acto administrativo objeto de registración.

Se adjunta la siguiente documentación: plano, ordenanza o decreto, certificado catastral, etc.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente
Firma del Intendente

el 5% de la que se posee de acuerdo a título. Se considera que la misma es una diferencia que puede estar dentro del margen de tolerancia legal y consecuentemente la posesión sobre esta franja de terreno es tan legítima como la que surge del título dominial(7) y por ello se la denomina demasía o también denominada diferencia en más admisible.

En estos casos el art. 2 de la DTR 4/24 determina que "obtendrán publicidad registral a rogación de parte interesada, una vez que se encuentren ubicadas por plano e incorporadas por título al dominio lindero." Es decir que, en estos casos el particular, titular del inmueble lindero interesado en incorporar dicha superficie a su título, deberá rogar la registración de la misma acompañando el plano de mensura que determinó la demasía, la que constará en el balance de superficie del mentado plano. La referida demasía será incorporada al título con la primera constitución, transmisión, declaración, o modificación de derecho real que lle-

gue al Registro en base al mentado plano que determine la demasía y la incorpore al inmueble lindero cuyo titular la está poseyendo.

b) Excedentes fiscales

En este caso la "demasía superficial" importa conforme lo determina el art. 11 inc. 3), una discrepancia en el balance de superficies, entre la existente en el título y la poseída, en un área que supera el cinco por ciento (5%) de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, pero no llega a constituir una unidad de explotación económica independiente. El excedente debe ubicarse donde surja el acrecentamiento, así lo dispone el art. 12 del Decreto Ley 9533/80, mientras que el art. 13 determina el tratamiento a seguir para su transmisión, dependiendo de su ubicación en área urbana y complementarias, o rural. Cuando el excedente esté ubicado en el **área urbana**, será transferido del Municipio en forma directa al propietario lindero interesado

que realizó el plano y a título gratuito, ante el escribano que este proponga, quedando a cargo suyo los gastos y honorarios que demande. Previo cumplimiento de los siguientes recaudos: *"a) Plano de mensura debidamente registrado del cual resulte el excedente; b) Declaración jurada del interesado de que se encuentra en posesión del excedente; c) Edictos publicados por tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubique el excedente y con una anticipación del último de ellos de quince (15) días corridos a la fecha de la presentación. En los edictos se consignará el excedente a adquirir, mencionando sus datos catastrales y de ubicación como el nombre y domicilio profesional del escribano propuesto para la escrituración y ante el cual se podrán formular oposiciones; d) Vencimiento del plazo fijado en el inciso anterior sin formularse oposiciones."* (art. 13 Decreto Ley 9533/80). Circunstancias que conforme apunta Fernández (2019), no son de calificación registral, por cuanto corresponde al Municipio controlar su cumplimiento previo al otorgamiento de la escritura traslativa⁽⁸⁾.

La escritura traslativa a título gratuito, donación, será otorgada por el Intendente Municipal, o por quien éste delegue, ante el requerimiento del interesado, y deberá consignar el escribano en dicho texto el cumplimiento de los recaudos mencionados. Esta inscripción es considerada de carácter originaria en favor del particular lindero, ya que la norma señala que "no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad". Para efectuar esta escritura el notario interviniente no necesita solicitar certificados de inhibición ni dominio (ya que es una primera inscripción), a excepción que el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes, caso en el cual además de solicitar los certificados no procederá la registración con el carácter de primera inscripción. Cabe agregar como bien lo señala Fernández (2019) este supuesto importa un caso de anexión (lo señala expresamente el art 13 del Decreto Ley 9533/80) debiendo cumplimentar, para la confección del folio real los recaudos pertinentes, aunque no conste tal circunstancia en el plano, y además deberá existir identidad de titulares entre la parcela mensurada y el "excedente". A lo cual agrega que, en ambos casos (plano anterior o posterior a Abril de 1993) el excedente deberá estar identificado como tal en la planilla B, pero, debemos con-

siderar que aunque surge de un folio complementario B agregado a una matrícula, nunca pertenecerá al titular de la parcela mensurada (al titular de la matrícula), puesto que es un excedente, una demasía que supera en el 5% o más a la superficie del título, y es un inmueble que no tiene inscripción dominial y que pertenece al dominio municipal. Será conveniente, por lo tanto, consignar la transferencia del excedente en esta planilla B., y como debe anejarse, también se deberá asignar la nueva matrícula a la parcela mensurada.

En estos casos, el art. 3 de la DTR 4/24 coincidente con lo expresado por el Decreto Ley 9533/80 refiere que los excedentes fiscales "... ubicados en área urbana, obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio, a título gratuito, por parte de la Municipalidad a favor del titular del inmueble lindero..."

De otra parte, si el excedente se encontrara ubicado en un área rural regirá lo dispuesto en el artículo 25, inciso c) del Decreto Ley 9533/80 que estipula que podrá efectuarse la enajenación en forma directa cuando "...se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos."

De tal modo en este caso la transmisión se efectuará del municipio pertinente al particular de manera onerosa, ya no gratuita como el excedente en área urbana, encargándose el municipio de asignar dicho valor, a menos que existieren varios propietarios linderos interesados en el excedente, caso en el cual resultará adquirente quién fuere ganador en el marco de una subasta por licitación privada, lo cual haría suponer, como señala Fernández (2019), que cada propietario lindero debería tener su propio plano de mensura con la ubicación del excedente.

El procedimiento deberá realizarse del mismo modo por escritura pública traslativa y llevar adelante su registración cumplimentando los recaudos pertinentes.

Por su parte, el art. 3 de la DTR 4/24 en cuanto a los excedentes ubicados en zona rural señala que "...obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio a título oneroso, por parte de la Municipalidad a

favor del sujeto titular del inmueble lindero”.

V.- Análisis de los art. 6 a 10 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Donaciones y Compraventas del Estado.

a) Donaciones de particulares a favor del Estado en sus diferentes estamentos (art. 6)

Este artículo regula los supuestos en los que particulares deciden transmitir a título de donación un bien inmueble de su propiedad al estado nacional, provincial o municipal.

En este caso se exceptúa la forma solemne absoluta de escritura pública para instrumentar dicha donación, la cual es exigible bajo pena de nulidad en el caso de donación de inmuebles o muebles registrables entre particulares (art. 1552 CCCN), y se aplica lo dispuesto en el art. 1553 CCCN y 39 del Decreto Ley N° 9.533/80, considerando “título suficiente para su registración las actuaciones administrativas de las que surja la oferta de parte del donante y la aceptación del donatario a través de Ley, Decreto del Poder Ejecutivo u Ordenanza municipal.” (art. 6 DTR 4/24)

De tal modo, para su inscripción deberá remitirse al Registro las actuaciones administrativas en las que se llevó adelante la donación, en las cuales deberá constar: a) Nota rogatoria (ver modelo); b) Copias certificadas del Decreto del Poder Ejecutivo o de la Ordenanza municipal que acrediten el perfeccionamiento de la donación, esto es el ofrecimiento por parte del particular donante del inmueble con todos los datos que individualicen el bien y el acto administrativo municipal de aceptación de la donación ; c) Certificado catastral; y d) Comprobante de pago de tasa de registración conforme ley impositiva vigente (ello se encuentra publicitado en la página web del RPBA)

b) Donaciones del Estado Provincial (art. 7)

Cuando las partes intervinientes en el acto jurídico de donación son el Estado provincial bonaerense como sujeto donante y como donatario un Municipio, una Provincia o el Estado Nacional, “*se calificará que la oferta y la aceptación se instrumenten por los actos administrativos pertinentes.*” Es decir que el acto administrativo por el cual se realiza el ofrecimiento en donación será un decreto del poder Ejecutivo provincial, del gobernador, mientras que la aceptación debe instrumentarse, en el caso de ser el donatario un municipio por medio de un decreto u ordenanza municipal, en el caso de ser otra provincia por decreto o Ley provincial,

y en el caso de ser el Estado nacional por ley del Congreso o decreto del presidente.

Si la Provincia como sujeto donante en favor de un Municipio o el Estado Nacional decidiera establecer un cargo en dicha donación “*...deberán dejarse constancia en el asiento registral la referencia al artículo 40 del Decreto Ley N° 9.533/80.*”

Dicha norma que establece que si la donación de la Provincia es en favor del Estado Nacional “*...el Poder Ejecutivo deberá fijar en el decreto respectivo el destino, uso o afectación del bien donado y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para su ejecución y habilitación.*” Si el cargo no se cumpliera por vencimiento de cualquiera de los términos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido “*...la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio a la Provincia y sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas.*”

Y agrega que “A falta de mención expresa se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo que es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior”, es decir revirtiendo el dominio a la Provincia por incumplimiento del cargo.

Cabe aclarar que, en estos casos, por más que el incumplimiento del cargo opere de pleno derecho, deberá ser ello rogado al Registro en virtud de lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 17.801, dicha circunstancia a fin de que el inmueble vuelva a titularidad de la Provincia por reversión.

Finalmente, el art. 40 del Decreto Ley N° 9.533/80 señala que, si la donación de la Provincia es efectuada en favor de un Municipio, resulta optativo para la Provincia establecer o no un cargo. Y para el caso que fuera establecida con cargo la donación en favor del municipio y éste lo incumpliera, “incumbirá a la Municipalidad donataria la obligación de proceder a la inmediata venta del inmueble en cuestión de acuerdo con las normas aplicables”.

Por último, cabe mencionar que el art. 39 del Decreto Ley N° 9.533/80 es la norma que autoriza a la Provincia a efectuar donaciones de inmuebles de su dominio privado, estableciendo ciertos condicionamientos. En tal sentido, si la donación la efectuara al Estado Nacional debe establecerse un cargo “...referido al fundamento de la petición, y al que en cada caso

la Provincia estime corresponder.” A su vez determina que “No podrán constituirse en donatarias las empresas estatales.” De otra parte, estipula que, si la donación se efectuara a un Municipio, y la misma “...contribuya de manera directa o indirecta al mejor cumplimiento de la competencia que la Constitución, la Ley Orgánica Municipal y leyes complementarias atribuyan a las comunas. Estas donaciones quedarán perfeccionadas por el ofrecimiento expreso del donante y la aceptación por parte de la Municipalidad beneficiaria. Será título suficiente para la inscripción de dominio en el registro de la Propiedad el decreto que otorgue la donación y la Ordenanza de la Municipalidad que la acepte.”

c) Transferencias a los Municipios en el marco de la Ley N° 11.622. (art. 8)

La Ley 11.622 establece un mecanismo por medio del cual, un particular titular de un inmueble que tiene deudas por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales, y por tasas municipales, puede transferirlo de manera gratuita al Municipio (no implica técnicamente una donación aunque se rige por las reglas de la misma por su carácter gratuito), a cambio de la condonación por parte de la Provincia de dichos impuestos y del Municipio de las deudas que pesan sobre el inmueble por tasas municipales.

Esta norma en su art. 1 establece de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social, dando el marco y finalidad a dicho mecanismo, reforzando esta premisa en su art. 4 al establecer que los inmuebles que ingresen al patrimonio del municipio por medio del presente plan de consolidación, deberán ser destinados a fines de solidaridad social, que puede ser por ejemplo, la construcción de viviendas a través del Instituto de la Vivienda y cesión de dichas tierras por parte del municipio, entre otras.

Dichas transferencias gratuitas son instrumentadas por escrituras traslativas de dominio otorgadas ante la Escribanía General de Gobierno o a través de Notario de Registro (a través del Convenio con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, previsto en la Ley 10.295 modificada por la Ley 10.771), en forma gratuita y exceptuada del pago de impuesto de sellos.

El procedimiento que debe llevar a cabo el Municipio a tal fin se encuentra reglamentado por el Decreto 4042/96. El mismo establece que

los municipios deberán formar un expediente, en el marco del cual deberán dictar una Ordenanza(9) que disponga la incorporación de un inmueble en los términos del artículo 2 de la Ley 11.622, agregando a dichas actuaciones los informes de dominio(10) actualizados del bien, su nomenclatura catastral, su identificación tributaria municipal y provincial, y el certificado de condonación total de deuda en concepto de tasas retributivas por servicios municipales. Dicho expediente será remitido a la autoridad de aplicación, la Secretaría de Tierras y Urbanismo (hoy Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda), la cual tramitará la pertinente condonación de deudas por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales que graven el inmueble.

Una vez que el Municipio recibe las actuaciones junto con el certificado de condonación de deudas por gravámenes provinciales, gestionará el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, a través de la Escribanía General de Gobierno o Escribano de Registro con competencia en el municipio, como se mencionó arriba, la cual deberá consignar “bajo pena de nulidad” señala expresamente la norma, que el inmueble se integra al dominio privado municipal con destino a fines de solidaridad social y bajo el régimen de la Ley 11.622. Asimismo, el Decreto establece que “El Registro de la Propiedad Inmueble deberá incorporar dicha aclaración en la pertinente anotación dominial”. Consecuentemente dicha referencia en el texto de la escritura es objeto de calificación registral y debe verse reflejada en el asiento de dominio.

En estos casos la registración no la gestionará el Municipio a través de una rogatoria impulsada por ellos, sino que será rogada por vía notarial, Escribanía General de Gobierno o Escribano de Registro, siendo estos los encargados de completar los recaudos para su rogatoria.

d) Transferencias del Estado Nacional en el marco de la Ley N° 24.146 (art 9)

Dicha norma nacional establece el deber del Poder Ejecutivo nacional de transferir a título gratuito a favor de provincias, municipios y comunas, bienes inmuebles innecesarios para el cumplimiento de sus fines, conforme plan que fuera iniciado por la Ley de Emergencia Económica del año 1989 (Ley 23.697 art. 60).

Por su parte el art. 8 de la DTR 4/24 establece que en las transferencias efectuadas por el Poder Ejecutivo Nacional en favor de la Provin-

cia de Buenos Aires o de los Municipios en el marco de la mencionada ley “se dejará constancia en el asiento registral el cargo y las limitaciones establecidas legalmente (arts. 3, 10 y 10 bis, Ley N° 24.146)”.

Ello por cuanto la norma nacional establece ciertas condiciones para las referidas transferencias. Su art. 3 determina que en todos los casos deberán ser transferencias gratuitas “con cargo a ser destinados los inmuebles por sus beneficiarios a programas de rehabilitación y desarrollo urbano, infraestructura de servicios, construcción de viviendas de interés social para familias que las utilicen con carácter de vivienda única y permanente y no posean otros inmuebles, la habilitación de parques o plazas públicas, o de unidades educacionales, culturales, asistenciales o sanitarias, o al desarrollo de actividades deportivas, emprendimientos productivos generados o administrados por comunas, municipios, provincias o la Ciudad de Buenos Aires.” En tal sentido dicho cargo deberá constar en la escritura traslativa y tener su reflejo registral.

Por su parte el art. 10 establece que en la escritura traslativa de dominio de la referida transferencia deberá constar una cláusula que determine “la intransferibilidad del inmueble por parte del beneficiario de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 bis de la presente ley, como así también que el bien no podrá ser gravado con derecho real de hipoteca y/o cedido en usufructo, arrendamiento o comodato, excepto en los casos en que el inmueble sea destinado a la construcción de vivienda de interés social y uso único y permanente”, lo cual deberá ser calificado por el Registro y dejar su correspondiente reflejo en el asiento de dominio. Como así también lo dispuesto en el art. 10 bis que establece en el caso de las transferencias del Estado nacional a las provincias o municipios, la imposibilidad de efectuar cesión alguna sobre dichos inmuebles, cualquiera sea su carácter, por el término de 20 años.

e) Compraventas al Estado Provincial (art. 10).

Por último, el art. 10 de la DTR 4/24 refiere a los supuestos en los cuales el Estado provincial actúa en carácter de vendedor de un inmueble que es parte de su dominio privado. Dicho proceso de venta de inmuebles del patrimonio bonaerense está regulado en los artículos 25 y 27 del Decreto Ley 9.533/80. El primero de ellos establece los supuestos en

los cuales puede procederse a la venta directa (casos en los cuales los adquirentes resultan ser el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades; instituciones de bien público con personería jurídica; se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero; lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición). A excepción de estos supuestos donde la Provincia puede proceder a la venta directa, en los restantes casos deberá llevarse a cabo por el mecanismo de subasta pública, por ejemplo, cuando es adquirido por un particular. Por su parte el art. 26 de dicho cuerpo legal establece las pautas para determinar el precio de venta sea en caso de venta directa o la base en el supuesto de subasta.

Mientras que el art. 27 del Decreto Ley 9.533/80 establece que dichas ventas deberán formalizarse a través de una escritura otorgada ante la Escribanía General de Gobierno, que no será específicamente una escritura que contenga un acto jurídico de compraventa traslativa del dominio del inmueble, ya que el acto jurídico de compraventa se conformó en el marco del expediente, sino que tal escritura importa un acta, una relación de hechos, en la cual se protocolizarán las actuaciones administrativas, referenciando los pasos esenciales que tuvo dicha transferencia, como así también la correcta individualización del bien y sus antecedentes dominiales para determinar correctamente el tracto sucesivo (art. 14 y cc Ley 17.801) la que deberá ser firmada solamente por el adquirente, sólo éste debe comparecer en dicha escritura. Eventualmente podrán intervenir escribanos de Registro y no la Escribanía General de Gobierno, designados por el Municipio o entidades bancarias “...Cuando la ejecución de la venta fuere delegada en las Municipalidades o instituciones bancarias oficiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 5°”, o designados por el adquirente particular “...a condición de que se hiciera íntegro pago del precio de compra y el Estado quede exento de todo gasto.”

En estos supuestos de venta por parte de la Provincia, la norma registral, el art. 10 de la DTR 4/24, en lo sustancial determina que el Registro “calificará el ingreso de escritura de protocolización de las actuaciones adminis-

trativas con la sola comparecencia del adquirente, en la cual deberá constar la relación de antecedentes y la determinación del inmueble” Por último, menciona el caso en el cual el bien inmueble vendido por la Provincia “estuviere afectado a algún uso o destino específico”, caso en el cual en el marco de las actuaciones administrativas deberá haberse tramitado previamente su desafectación al tal destino, y así constar expresamente en la escritura de protocolización de las actuaciones administrativas de venta y ser requerido expresamente en el momento de la registración de la transferencia.

VI.- Conclusión

Como cierre del análisis de los artículos mencionados cuadra destacar el detalle con el que se ha regulado la registración, y los recaudos para llevar adelante la misma, en muchos supuestos en los cuales se carecía de pautas al respecto, y en otros se ha dado mayor especificidad en tal regulación. Como así también destacar la importancia que representa la adopción por parte de la norma, del criterio de matriculación de oficio a cargo del Registro de aquellos inmuebles que llegan a inscribirse o regularizar su situación dominial, y se encontraban bajo la técnica del folio personal cronológico o protocolizado, que suelen ser el mayor porcentaje de estos, y ahora el organismo es el encargado de la confección del folio real pertinente, evitando así numerosas devoluciones del título a inscribir.

Posiblemente han quedado fuera de la norma otras situaciones que se les presentan a los municipios o la provincia en la registración de sus bienes, pero resulta imposible abarcar la inmensa casuística que estos deben abordar al momento de regularizar la situación dominial de los inmuebles de su titularidad. No obstante, las pautas aquí dadas pueden ser aplicables por analogía a los casos que, si bien salgan del molde, tengan semejanza con los supuestos regulados.

Finalmente, quisiéramos señalar la trascendencia que deviene para el Estado en su conjunto, que tanto los municipios como la provincia tengan adecuadamente registrados los inmuebles de su titularidad. Ello contribuye en la correcta individualización y determinación de dichos bienes, en primer lugar, para luego poder avanzar en la correcta administración, gestión y protección del patrimonio estatal.

NOTAS

(1) Art. 10 Ley 17.801. - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

(2) Causa “BUSTAMANTE MOLINA DE PAZ ANCHORENA, Magdalena Julia Carlota y otros c/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES s/ Acción de Reivindicación”.-Expte. Nº 209.724.-Sent 23/05/2005.Juzgado Civil y Comercial Nº 12 del Departamento Judicial de La Plata resolvió desestimar la demanda de reivindicación de los particulares, dado que la posesión que los actores pretenden reivindicar sobre el curso de agua denominado “Laguna Brava” resulta imposible por constituir la misma un bien de dominio público del Estado provincial.

(3) Causa SCBA B. 50.865, “Provincia de Buenos Aires contra Municipalidad de San Fernando. Coadyuvante: Náutica Propeller S.A. Demanda contencioso administrativa” sent 12/3/2004

(4) En la causa “Náutica Propeller” (ver cita 3) el Municipio de San Fernando incorporó a su dominio privado tierras aluvionales bajo el carácter de dominio eminente, y luego le otorgó a la empresa Náutica Propeller SA el uso y la explotación, cuando dicho inmueble por su carácter aluvional pertenecían al dominio público provincial, siendo este el que tiene la potestad para decidir sobre dichas tierras.

(5) Sabene, S. E. (2013) Registro Catastral, 1ra ed., Zavalía, Bs.As., pag. 104

(6) Fernández, M.I. (2019) Demasías, excedentes y sobrantes. Revista Registral. Etapa 4. Número 1.

(7) Sabene, S. E. (2013) Registro Catastral, 1ra ed., Zavalía, Bs.As., pag. 106

(8) Fernandez, M.I. (2019) Demasías, excedentes y sobrantes. Revista Registral.Etapa 4. Número 1.

(9) Modelo de Ordenanza de adhesión a la Ley 11.622. <https://www.egg.gba.gov.ar/pdf/modelosordenanzas/ordenanzadhesionley11622.pdf>.

(10) Si bien el Decreto refiere a certificados que deberán acompañar los municipios, en realidad éstos deberán solicitar informes de dominio del bien en cuestión.



Apuntes de Jurisprudencia

F. M. H. H. H.

Autorizaciones judiciales para aceptar ofertas de donación de bienes inmuebles.

Por **GARBALENA, Verónica Andrea**
Abogada Área X, RPBA

Fallo: ["Giordano Karina Andrea s/autorizaciones" \(excepto art.6° ley 11.867\), Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°19 de La Plata](#)

I.- Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la eficacia temporal de la ley, con respecto a las ofertas de donación que permanecen sin aceptar al tiempo de entrada en vigencia del nuevo régimen establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación, ante el fallecimiento o incapacidad del donante, lo que conllevaría la imposibilidad de la aceptación del donatario. Es en estos supuestos, donde ha surgido la posibilidad que la aceptación se produzca mediante autorización judicial, a partir del precedente "Giordano" (año 2017) del Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial de La Plata, que más adelante se analizará.

Al respecto, el nuevo ordenamiento, introdujo una modificación sustancial al régimen del código velezano en lo que refiere a las donaciones diferidas, limitando el supuesto a que la aceptación de aquella se produzca, sólo en vida de ambas partes; es decir, donante y donatario. En este punto, cabe recordar que el art. 1.792 del Código derogado, permitía el perfeccionamiento de la oferta de donación, mediante la aceptación en un momento posterior, aun luego de ocurrido el deceso del donante. En cambio, en el caso de fallecimiento del donatario previo a la aceptación de la oferta, el art. 1.796 impedía a los herederos realizar la aceptación de la oferta de donación.

II.- Oferta y Aceptación de Donación en el Código Civil

Vélez Sarsfield, incluyó el instituto de la donación en el Título VIII de la Sección III, referida a los contratos, y la define en el art. 1.789, indicando que "Habrà donación,

cuando una persona por acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa". Mas adelante, en el art.1.792, agregó la necesidad de que se produzca la aceptación de la donación por parte del donatario, ya sea en forma tácita o expresa, para que ésta tenga efectos legales. En las notas de dicho artículo, aclara que esta aceptación, es el consentimiento por parte del donatario en el contrato, condición esencial de la subsistencia de la convención.

Si bien el art. 976 del título referido a los contratos en general del Código Civil, señala que si alguna de las partes del contrato, es decir proponente y aceptante, fallecieran o perdieran la capacidad antes de haber sabido de la aceptación o de haber aceptado, respectivamente, la oferta quedaría sin efecto. Para las donaciones, Vélez se aparta de esta premisa, generando una excepción, pues en el art. 1.795 del mismo cuerpo legal establece la posibilidad de que el donatario acepte la oferta con posterioridad a la muerte del donante. Cabe aclarar, como ya se mencionó, que si quien falleciera antes de la aceptación, fuese el donatario, la oferta queda sin efecto, no pudiendo aceptarla sus herederos.

En cuanto a la forma, y en lo que respecta al tema en análisis, es decir, la aceptación de ofertas de donación de bienes inmuebles, se desprende del articulado del código civil, que debe realizarse por escritura pública. Esto es así, por cuanto el art. 1.184 indica que los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles, deben realizarse en dicho instrumento público. Mientras que los arts. 1.810 y 1.811, señalan la solemnidad absoluta de la forma, tanto para la donación de inmuebles, como para su aceptación, al exigir la baja pena de nulidad.

III.- La aceptación de la donación diferida en el Código Civil y Comercial de la Nación

La Ley 26.994, que sanciona el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), incorpora una sustancial modificación a la regulación de la aceptación de la oferta de donación.

El art. 971 del nuevo ordenamiento normativo reza,

“los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo”.

En tanto, el art. 976 señala que “la oferta caduca cuando el proponente o el destinatario de ella fallecen o se incapacitan, antes de la recepción de su aceptación...”, adoptando la “teoría de la recepción o aceptación”. Esta aceptación, tal como indica el art. 980, ya sea entre presentes cuando es manifestada; o entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta, es la que perfecciona el contrato.

Ahora bien, la modificación más significativa que encontramos en la nueva codificación, circunscripta al tema en análisis, resulta del art. 1.545, pues el mismo establece que “La aceptación puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y está sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. Debe producirse en la vida del donante y del donatario.”

De su lectura, se desprende que ya no nos encontramos con aquella excepción a la teoría general de los contratos, que permitía la aceptación de la oferta de donación, aun después del fallecimiento del donante, lo que conlleva una mayor congruencia entre el articulado del nuevo código. Se puede advertir, que solo menciona la muerte del donante, y nada dice acerca de la pérdida de capacidad, que en cambio se sostiene en el art. 972 del título II capítulo 3, referido a la formación del consentimiento contractual.

En cuanto a la referencia a la aceptación en vida, con respecto al donatario, la norma no ha sido modificada, por cuanto el antiguo art. 1.796, determinaba que, ante el fallecimiento del donatario, antes de aceptar la herencia, nada podían reclamar sus herederos.

En lo atinente a la forma, al igual que el código de Vélez, el actual cuerpo normativo, indica en el art. 1.552, que las donaciones de cosas inmuebles deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad. Es decir, que nos encontramos ante un contrato de solemnidad absoluta.

IV.- Problemática en análisis

El debate surge en torno a las reglas de aplicación temporal de la ley, particularmente el art.7 del CCyCN. La cuestión radica en las escrituras de oferta de donación autorizadas durante la vigencia del código de Vélez, donde acaecida la muerte del donante sin haber sido aceptada por el donatario al momento de entrada en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, la consecuencia que acarrearía es el no perfeccionamiento del contrato.

Entendiendo al contrato como, el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su con-

sentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales; resulta evidente que el mismo no se ha perfeccionado, pues no se ha manifestado el consentimiento del donatario mediante la forma impuesta por la ley, es decir, la aceptación por escritura pública.

En cuanto a la aplicación temporal de la ley y su eficacia, tanto el código velezano, como el actual cuerpo normativo, han regulado esta situación de forma similar, en los arts. 3 y 7 respectivamente.

El art.3 del código civil derogado, indicaba: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aun a las consecuencias y a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales. A los contratos en curso de ejecución no son aplicables las nuevas leyes supletorias”.

Mientras que el art.7 del CCyCN utiliza idénticas palabras y agrega en el último párrafo, “...con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

Desde la entrada en vigencia del actual código, y ante la sanción de nueva normativa relacionada a distintos institutos, este artículo ha tenido disímiles posturas tanto doctrinarias como jurisprudenciales, y el caso en análisis no ha sido la excepción.

V.- La jurisprudencia del caso

El fallo en autos caratulados: “Giordano Karina Andrea s/autorizaciones” (excepto art.6° ley 11.867), ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°19 de La Plata, resultó ser el primero en favor de la autorización judicial para aceptación de donación ante el fallecimiento del donante acaecido durante la vigencia del código velezano.

En el caso, se presenta la donataria, manifestando que en atención a que el nuevo código no prevé el poder de escrituración post mortem y no ha podido aceptar la donación que le efectuara la donante, solicita se le permita realizar la aceptación de la donación en forma judicial para luego efectivizar la transferencia de las propiedades y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La Agente Fiscal interviniente, manifiesta su oposición en función de que el nuevo ordenamiento civil y comercial debe aplicarse a las consecuencias de los actos existentes. En mérito de ello debe regir la nueva ley.

Sin embargo, teniendo especialmente en consideración que en el texto de la oferta, la donante dice que la donataria podrá aceptar la donación en cualquier momento, aun después de la muerte de esta, en cuyo caso esa aceptación importará la transmisión de do-

minio pleno; que además en el caso en análisis se advierte que la nueva ley modifica en forma retroactiva un acto jurídico ya pasado, la oferta, y que le quita validez por un hecho posterior, la muerte, la cual también acaeció durante la vigencia pasada, la jueza María Cecilia Tanco, concluye que el art. 1.545 del CCyCN no resulta aplicable al caso, en el cual la oferta de donación y la muerte de la oferente resultó anterior a la fecha de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento y que, por ende, arribó consolidada al 1° de agosto de 2015, sin que esa regulación pueda, de forma retroactiva, asignarle a un hecho jurídico un efecto que el ordenamiento vigente a la fecha de su acaecimiento no establecía.

Bajo estos fundamentos, por sentencia del 28 de agosto de 2017, se admite la demanda y se confiere autorización judicial para que acepte por escritura publica por ante el notario de su elección, la oferta de donación realizada en su favor.

En un fallo más reciente, "Chaves, Alberto y otros/sucesión ab intestato" la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, Minería y Contencioso Administrativo de la Segunda Circunscripción Judicial de Rio Negro resolvió en el mismo sentido en el año 2022, revocando el precedente de primera instancia que tenía por caduca la oferta de donación. Sin embargo, la sentencia de la Alzada fue recurrida ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, dictando sentencia definitiva el 11 de septiembre de 2023, revocar la sentencia de la Cámara de Apelaciones, confirmando la de primera instancia.

Transcurridos casi diez años de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, han sido mas los fallos resueltos en forma negativa a la posibilidad de aceptar las ofertas de donación emitidas con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo código después de la muerte del oferente, bajo distintos argumentos, interpretativos particularmente de los arts. 7, 976 y 1.545 del CCyCN.

A modo ejemplificativo se pueden citar:

"Drucaroff, Diana s/sucesión ab intestato" ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M con fecha 22 de abril de 2021;

"Campanella Horacio José c/Puglisi Zulma Rosa s/acción reivindicatoria" ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, con fecha 2 de noviembre de 2023;

"Rodríguez, María c/ Esposito Ricardo A. Y otros s/Nulidad de acto jurídico" ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D de fecha 30 de junio de 2017.

VI.- Conclusión

A raíz de las modificaciones normativas introducidas a partir de la sanción del CCyCN, se produjeron

innumerables efectos y dificultades, en particular a la interpretación de la aplicación temporal de la ley, dispuesta en el art. 7 del actual cuerpo normativo, para determinar la viabilidad de aceptar ofertas de donación autorizadas durante la vigencia del código de Vélez, y que habiendo fallecido el donante no han sido aceptadas por el donatario antes del 1 de agosto de 2015 (fecha de entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo).

Es indiscutible que la ley no pudo haber previsto todas las situaciones jurídicas generadas como consecuencia de su entrada en vigencia, y es aquí cuando aparecen los jueces para poner claridad resolviendo los casos concretos, con sus distintas particularidades.

En tal sentido, no hay dudas conforme la redacción del art. 1.545 del CCyCN en la imposibilidad de aceptar estas ofertas de donación en análisis a partir de la entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo, mientras que existe la alternativa de acudir a la vía judicial con el fin de obtener una autorización para aceptar la donación en los casos de fallecimiento del donante previo al 1 de agosto de 2015 sin haber efectuado el donatario la aceptación de la donación a fin de poder consolidar dicha donación por aplicación del art. 7 del CCyCN, pudiendo invocar los precedentes judiciales favorables en tal sentido.

BIBLIOGRAFÍA

- Código Civil Argentino, y Legislación Complementaria, (2006) Concordado y Comentado por Marcelo U. Salerno y Carlos A. R. Lagomarsino. Editorial Heliasta.
- Di Castelnuovo, Gastón R. y Llorens Luis Rogelio (2014) La donación con transmisión y entrega de posesión aplazadas, Revista Notarial 978.
- Fiorentino, María Silvana (2014) No discriminen mi título II. Revista Notarial 978.
- Trautman, Patricia Elena; Moreyra Javier Hernán (2010) Algunas consideraciones sobre donaciones: algo mas que la inoficiosidad. Revista Notarial 965.
- Osorio, Manuel (1998) Diccionario de Ciencias jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta.
- Elia, Marcos A. (09/11/2021), Es valida la oferta de donación "post mortem" anterior a la vigencia del Código Civil y Comercial? Un precedente que origina una controvertida jurisprudencia. TR la ley ar/doc/3175/2021.
- Etchegaray, Natalio P. (19/08/2022), La legislación argentina permite el inmediato y valido contrato de donación de bienes registrables. Revista La Ley. TR La Ley Ar/Doc/2451/2022.
- Pastore José Ignacio, (12/10/2021) Donaciones: oferta, aceptación fallecimiento del donante. Revista La Ley. TR La Ley Ar/Doc/2583/2021

A fin de establecer plaza y defender
varios de la forma en que la oficina
expedire los certificados que se solicite
sin que interese y atento a lo dispuesto
por la Suprema Corte de Justicia en
su decreto de 1906, el
Director de la Propie-
dad



1. Queda a cargo de la oficina que
capada de la ley de 1906, se refirieron
del art 16 del decreto reglamentario de la
ley de 10 de Octubre de 1890, se referirán
exactamente al nombre de la persona
mencionada en el pedido en orden de certi-
ficación.

2. Hacer conocer al personal de la
Secretaría de Justicia, publicarse y copiar
se en un libro de distribución.

Entrevista

F. M. H. H. H.

ENTREVISTA A MARIANA GIGENA

Un Instituto de puertas abiertas

Entrevista realizada a la Lic. Mariana Gigena por estudiantes de la Cuarta Cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en la Materia Revista Registral y Ateneo de casos a cargo del Docente Víctor Díaz

Con motivo del 20° aniversario del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria (ISRPI) alumnos de la Cuarta Cohorte de la Tecnicatura en Registración y Publicidad Inmobiliaria, en el marco de la materia revista Registral entrevistaron a la Lic. Mariana Gigena, quien se encuentra a cargo del mencionado Instituto desde el año 2019.

A través de sus palabras es posible recorrer la historia del ISRPI, su estructura y funcionamiento, sus misiones y objetivos; así como también las actividades que se llevan a cabo en él y la perspectiva a futuro que se propone.

Se destaca la importancia del Instituto como espacio de Formación, Investigación y Extensión con que cuenta el Registro de la Propiedad Inmueble, aludiendo que a través de él, el Registro se vincula con otros sectores, organismos, profesionales, trabajadores y la sociedad en general, así como también participa activamente en actividades que lleva adelante el RPBA como, por ejemplo El Estado en tu barrio, por medio de la cual se brinda difusión a la comunidad de los beneficios de la herramienta de Protección a la Vivienda.

El rol que el Instituto asume como generador de actividades de formación en general y de capacitación específica en la materia de registración inmobiliaria con el objetivo

de contribuir en el desarrollo de las competencias técnico profesionales de las y los trabajadoras y trabajadores del Registro, resulta trascendental para nuestro organismo, y también pretende proyectarse a otras jurisdicciones, mediante la utilización de nuevas tecnologías que permiten las capacitaciones a distancia.

De otra parte, cabe destacar que el Instituto funciona como sede del Plan FINES, brindando el espacio físico, y todos los recursos de los que dispone, para el desarrollo de dicho

“Mi recorrido no siempre fue por la parte de educación. Al ingresar al RPBA, me desempeñé como inscriptora y al conocer la existencia del ISRPI como espacio a fin con mi formación específica, se empezó a gestar la intención de formar parte de dicha institución.”



Programa de Finalización de Estudios Primarios y Secundarios.

En este contexto, se presenta la entrevista realizada a Mariana Gigena, para interiorizarnos un poco más sobre las actividades, funciones y vínculos que involucran al Instituto y su proyección a futuro.

Mariana, ingresó al Registro de la Propiedad en el año 2005, trabajando como inscriptora en el Área X, hasta que en el año 2012 se incorpora al Instituto desarrollando tareas administrativas. En ese momento la Directora era Susana Zagorodny y posteriormente, Carlos Hilbck, quién se desempeñaba primeramente como Subdirector.

Con respecto al lugar que ocupa el Instituto dentro del RPBA, explicó el doble rol que el mismo asume. De un lado como Instituto del Nivel Superior, dentro del sistema de educación provincial, dependiendo de la Dirección General de Cultura y Educación, bajo el núme-

ro de DIEGEP N°8545; y de otra parte, como un Departamento de Capacitación, dentro de la estructura del Registro de la Propiedad de la Provincia. En lo que respecta a la estructura del Instituto dentro del RPBA, Mariana ocupa el cargo de Subdirectora acompañando

“El Instituto ofrece y nutre a otros organismos con ofertas de capacitaciones por ejemplo, ARBA, Colegio de Escribanos, Escribanía General de Gobierno, y otros organismos que tienen tareas afines con lo registral”

da de Alejandro Fiora como Secretario Académico, mientras que en lo que respecta al sistema educativo provincial, se desempeña como Directora, acompañada por Alejandro Fiora y Virginia Balbona como representantes legales y Lorena Muñoz como Secretaria. En vinculación a este rol del Instituto dentro del ámbito educativo provincial, señaló que en la casa de estudios se dictan dos carreras, Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria y la Tecnicatura (Res. 1919/17) y la Tecnicatura Superior en Administración Pública (Res 8/2009), que cuentan con el aval de la Dirección General de Cultura y Educación, estando el Instituto facultado para otorgar la titulación respectiva de dichas carreras del nivel superior con validez nacional. Agregando que a más de ello se ofrecen diferentes cursos y capacitaciones certificadas por la misma institución, y otras avaladas y certificadas por el IPAP. Finalmente pone de relieve que para la aper-

“Cabe aclarar que somos un Registro que necesita brindar capacitaciones para todas y todos, sobre todo porque nuestras propuestas tienen validez nacional”

tura de las carreras es importante contar con una matrícula superior a 15 estudiantes y cumplir con los lineamientos y normativas establecidos por la DIEGEP (Dirección de Escuelas de Gestión Privadas). Generándose un gran desafío para la institución que se ha ido logrando.

Asimismo destacó la vinculación del Instituto con otros organismos provinciales, con quienes se han realizado capacitaciones en temas específicos registrales, mencionando a ARBA, Colegio de Escribanos, Escribanía General de Gobierno, Colegio de Abogados, entre otros.

Por último, puso de relieve que forman parte del Instituto asimismo, la Biblioteca siempre dispuesta a brindar el material requerido por los usuarios y acompañando las propuestas de formación, y las Asesorías registrales que

brindan un servicio de asesoramiento al Colegio de Escribanos, Abogados y a las Delegaciones del RPBA.

Respecto de las Capacitaciones, que algo ya habías comentado, ¿Cómo se evalúan, cómo se analizan, por inquietudes externas, por solicitud interna del Registro y, quien determina o aprueba que las mismas se realicen?

En relación a dicha pregunta, destaca que una vez por año, se realiza una encuesta a los diferentes departamentos del registro, empleando distintos formatos de consulta, para ver cuáles son las necesidades de todas y todos las compañeras y compañeros. Como así también se dialoga con los jefes de los distintos departamentos para saber cuáles son las necesidades reales detectadas.

En esta misma línea, es muy importante la información brindada por el Departamento de Consultoría Registral, y las Asesorías Registrales quienes son receptores de las temáticas más consultadas y problemáticas presentadas entendidas como las necesidades reales de los usuarios del servicio registral.

En función a todo ello, señala, se arma el proyecto de capacitación y agenda para el ciclo lectivo siguiente. A lo cual agrega, que una vez determinados los contenidos de las capacitaciones, se seleccionan aquellas que serán presentadas ante el IPAP, para contar con su certificación, y cuáles serán consideradas capacitaciones más bien internas.

A partir de la recolección y sistematización de la información obtenida, se diseña un informe de agenda formal y se eleva a la Dirección de Contralor y Vínculos Institucionales, y luego se van gestionando los recursos necesarios para llevar adelante las capacitaciones solicitadas. Se realizan mesas de trabajo internas, en las cuales se aborda de manera articulada, con una mirada más técnica y jurídica desde el área de servicios registrales, para poder brindar ofertas de capacitación actualizadas con la práctica registral y con la finalidad de unificar los criterios de trabajo.

Por último comenta que, una vez acordados los procedimientos, contenidos, docentes y metodología, se difunde la capacitación.

En función de las distintas actividades ¿Que devolución le llega al Instituto, de qué manera, y si las mismas sirven para retroalimentar?

En referencia a la comunicación y devoluciones de las ofertas de capacitación, explica qué, dependiendo de las mismas pueden ser capacitaciones que se dan en el marco de la plataforma institucional moodle, donde se alojan las propuestas formativas bajo la modalidad a distancia, y en estos casos se solicita la respuesta a una breve evaluación virtual, para así lograr la retroalimentación que permita conocer cuáles son los ajustes necesarios a realizar.

Por otro lado, señala que cuando son capacitaciones que se ofrecen a diferentes organismos de la Administración Pública, la devolu-

equipo.

Refiere una vez más, que el instituto es una institución de puertas abiertas para quienes deseen presentar propuestas innovadoras, actualizadas y contextualizadas al ideario institucional.

También destacó, las tareas logradas en el marco del proyecto de extensión, donde a partir de mesas de trabajo surgió la necesidad de una nueva propuesta formativa, como la Tecnicatura en Administración Pública, la reedición de la Revista Registral y el Manual del Registrador. Propuestas que se abordaron con compañeras y compañeros del RPBA, en las cuales se comenzó a dar forma desde el Instituto, desde donde siempre se invita a conocer y participar en todas y cada una de las propuestas. A ello agrega que, actualmente se está cerrando la 4° edición de la Revista Registral, donde se estuvo trabajando en la incorporación de nuevas secciones.

“Porque el Instituto no es de los que estamos acá, el instituto es de todos, por eso decimos que está abierto a todas las propuesta que viene a sumar (...)”

ción se obtiene por medio de los referentes con los cuales se articula la misma. A lo cual agrega que las devoluciones son siempre sumamente alentadoras.

Con respecto a las ofertas académicas que brinda el Instituto, Mariana resaltó al plantel docente con el que se cuenta en la institución, manifestando que tanto los profesores como capacitadores se destacan por sus recorridos académicos, trayectorias laborales y compromiso con la tarea de enseñar.

¿Qué podemos sumar nosotros como trabajadores/as del Registro para fortalecer lazos, vínculos, que no sólo nosotros contemos con el Instituto, sino que ustedes también cuenten con nosotros?

En relación a este punto destaca la idea de pensar que es una tarea que se logra entre todos los que estamos en el Instituto, advirtiendo que el Proyecto Institucional tiene claramente delineada su misión y sus propósitos, el cual funciona de una manera más horizontal, donde cada uno de los integrantes tiene sus tareas definidas pero siempre se propicia la construcción colaborativa en

El rol que el Instituto asume como generador de actividades de formación en general y de capacitación específica en la materia de registración inmobiliaria resulta trascendental para nuestro organismo, y también pretende proyectarse a otras jurisdicciones, mediante la utilización de nuevas tecnologías que permiten las capacitaciones a distancia.

Finalmente expresa que queda mucho por hacer, muchos proyectos por concretar, porque el Instituto está abierto a cualquier propuesta que viene a sumar y acompañar los cambios tanto legislativos como tecnológicos, con el objetivo siempre de seguir brindando capacitación y formación académica a las y los agentes del Registro de la Propiedad y demás organismos del Estado Provincial, propiciando en todo momento la jerarquización de las empleadas y los empleados del Estado.

ENTREVISTA A ALMENDRA BOSSI

El desafío de la formación en áreas protocolizadas

Por Alumnos de la 4° Cohorte de la Tecnicatura Superior en
Registración y Publicidad inmobiliaria

Convocamos a la Doctora María Almendra Bossi, Abogada, Responsable del Subsector de Asesorías Registrales del ISRPI, Profesora de grado en la UCA y posgrado en la UCA y UNLP; con motivo de interiorizarnos en los talleres de capacitación en materia de folio protocolizado que brinda el ISRPI.

Estando al tanto de que para las áreas de folio real existe un Manual de Registrador, pero para las áreas protocolizadas sería más complejo, le consultamos a la Dra. Bossi:

¿Cómo surgió el proyecto de unificar métodos de registración para estas áreas y en qué consiste?

“Este proyecto surge a raíz de la necesidad de dar una capacitación específica para las áreas de Protocolo, que hasta el momento no tenían un curso dedicado a sus particularidades. Durante la planificación anual del Instituto, nos dimos cuenta de que existía un vacío en cuanto a la formación en estas áreas, en especial porque la técnica requiere mucho oficio, y a ello se sumaba la novedad de que sus trabajadores y referentes están cerca de jubilarse, lo que deja un gran vacío generacional”.

¿Cómo se puede lograr una buena formación en registración en estas áreas?

“Idealmente, sería beneficioso que los nuevos registradores empezaran su formación en

áreas de protocolo, ya que les da una base sólida y les facilita luego la transición a áreas de folio real. Sin embargo, formar un registrador en protocolo es más difícil, ya que la técnica es más compleja y requiere un mayor

“Este proyecto surge a raíz de la necesidad de dar una capacitación específica para las áreas de Protocolo, que hasta el momento no tenían un curso dedicado a sus particularidades”.

nivel de atención a las particularidades”.

Viendo que las generaciones más antiguas generalmente suelen resistirse a modificar una forma de trabajo en la que se ven inmersos hace mucho tiempo, también le preguntamos:

¿Cómo ha sido trabajar con esta realidad?

“Sin duda, hemos enfrentado resistencias, especialmente de las generaciones más veteranas, quienes sentían que no había mucho que se les pudiera enseñar. Sin embargo, intentamos mostrarles que

siempre hay algo nuevo que aprender, incluso para quienes llevan muchos años en el campo, y los convocamos a formar parte de las capacitaciones, valorando su experiencia y conocimiento, fundamental para que se transfiera a sus compañeros”.

¿Cuál es el camino para consolidar una buena práctica registral?

“A mí me encantaría poder decir que se puede llegar a un manual de la misma manera que, por ahí, lo tenemos para folio real. Si bien el manual es del registrador y le aplican un montón de situaciones para el folio protocolizado, lo cierto es que la técnica es muy específica. Por eso, yo les comentaba que me gusta más hablar de buenas prácticas y no de un manual específico, por esto de que me parece físicamente imposible de realizar.

Ahora, sí me parece que tenemos que tener presente que la técnica, según el momento, va variando y es lo que tenemos. Un poco lo que hemos charlado cuando hemos tratado de fijar criterios con los actores de las distintas direcciones es que, si uno se detuviera a señalar con la normativa actual todas las observaciones que la técnica tiene, prácticamente



no podríamos trabajar sobre los folios que tenemos.

Nosotros decidimos apuntar a temas muy puntuales, yo diría mini temas, pero que no están en ningún lado. Entonces, si nosotros no lo ponemos en palabras, no lo ponemos en cursos, no pasan de generación a generación y se van a ir perdiendo. Desde sellos viejos, viejas técnicas, formas de referenciar las cosas, siempre valiéndonos también de otra documentación, de otros soportes, que nos ayuden a identificar primeramente el objeto o la identidad, y también trabajar con seguridad jurídica, que es lo principal, que uno tenga la tranquilidad de saber que está trabajando sobre el mismo inmueble

“Todos aquellos quienes hemos asistido al taller sobre folio protocolizado sabemos que siempre hay algo que aprender, incluso para aquellas personas con mayor oficio y recorrido en estas áreas”

que efectivamente el usuario está haciendo la consulta o requerimiento”.

Todos aquellos quienes hemos asistido al taller sobre folio protocolizado sabemos que siempre hay algo que aprender, incluso para aquellas personas con mayor oficio y recorrido en estas áreas. Percibimos que los trabajadores de las áreas de folio real también deberían asistir al taller para maximizar sus conocimientos sobre este tipo de técnicas y así poder superar cierta resistencia que hay hacia las mismas.

“Yo creo que folio tiene mala prensa para empezar. El trabajo de folio es más dinámico, todos los trabajadores tienen su responsabilidad, pero es cierto que la gente de distribución de las áreas de protocolo comparten tal vez la misma responsabilidad

“Sin lugar a dudas, te va a beneficiar si vas al área de matrícula haber pasado por folio. Por ejemplo, si tienes que trabajar un documento que requiera de ambas técnicas y sus conocimientos para su aplicación.”

que la gente de inscripciones. Es decir, que todos tienen o deberían tener un nivel más parejo de conocimiento.

Yo creo que hay lugares de trabajo que no solo tienen mala prensa, sino que evidencian muchísimas, no quiero decir responsabilidades, pero tal vez sí más inseguridades o riesgos al trabajar, ya que requieren más investigación y dedicación, por ejemplo, el caso de anotación de medidas cautelares en la técnica de Folio Protocolizado.

Sin embargo, yo les he preguntado a la gente de las áreas de folio protocolizado si ama esta técnica, y la gente se enamora de la técnica. Sin lugar a dudas, te va a beneficiar si vas al área de matrícula haber pasado por folio. Por ejemplo, si tienes que trabajar un documento que requiera de ambas técnicas y sus conocimientos para su aplicación”.

Almedra es docente de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria del ISRPI y nosotros quisimos saber si cree que es escaso el contenido de folio protocolizado en las materias que se dictan en la misma.

“A mí me toca de lleno, porque una de las materias que tengo a cargo es Matriculación y Conversión, y en lo personal siento que no es suficiente para aportar todos los conocimientos que los agentes del registro podrían adquirir. De todos modos, la capacitación en folio protocolizado vino para quedarse en términos de agenda”.

Para finalizar la entrevista le preguntamos sobre su carrera registral.

¿Cómo fue tu paso por el registro y quiénes consideras que han sido o son tus referentes?

“Yo entré desde muy chiquita al registro, tengo que decir que en estos 18 años ingresé en el área 1, y ahí yo tuve mi ‘mamá registral’, que fue Gaby Cuervo, recientemente jubilada como jefa de inscripciones del área 7. Como psicopedagoga y psicóloga, tenía alma de docente y no tuvo reparos en compartir su conocimiento, siempre muy generosa, muy didáctica. Fue una de las personas que me marcó un montón. Después lo tenía a mi papá hablándome de folio protocolizado todo el tiempo, Pablo Cornejo. Marcelo Fernández, sin dudas, cuando me fui como abogada de protocolo. En consultoría, Sandra Oviedo que conmigo fue un amor, me enseñó la relación con el usuario, siempre van a intentar correr el límite.

Lo más importante, la característica común de todos ellos es que era gente muy generosa con el conocimiento, y eso para mí es fundamental. El que se siente seguro con lo que hace no necesita guardarse nada. Seguro y haciéndolo con responsabilidad, gana compartiéndolo con otros. ¿Quién le hubiese discutido algo a Marce? El tipo era un libro abierto con todo lo que sabe, incuestionable y era la persona más idónea, por eso estaba donde estaba, ninguna necesidad de no compartir, de no formar. Eso me parece que es lo más importante”.

Le agradecemos a la Dra. Bossi por su tiempo y su aporte. Sin dudas, una charla muy amena. La vimos muy predispuesta y cómoda a responder todas nuestras dudas.

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedidora los certificados que se solicitan 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 la Propiedad



1. Que en fecha los certificados que se solicitan al Registro de la Propiedad en cumplimiento del art 16 de la Ley de 10 de octubre de 1890 se referirán exactamente a la persona o personas que se indican en el mismo en los de certificación.

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

Jornadas y Congresos

F. M. H. H. H.

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

San Luis, 29 de octubre al 2 de noviembre de 2023

TEMA 1

Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral. Cementerios privados. Adecuación de conjuntos inmobiliarios. Afectación a vivienda. Revocación y reversión de donaciones. Donaciones solidarias.

- I. Adecuación de conjuntos inmobiliarios. [Ver texto completo](#)
- II. Afectación a vivienda. [Ver texto completo](#)
- III. Cláusula de reversión. [Ver texto completo](#)
- IV. Donaciones solidarias. [Ver texto completo](#)
- V. Iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas. [Ver texto completo](#)

TEMA 2

Digitalización en la información y procesamiento en los registros del automotor

Conclusiones. [Ver texto completo](#)

TEMA 3

Clausulas estatutarias. Protocolo familiar. Inscripción. Pactos de herencia futura en la empresa familiar. Asignación del establecimiento al cónyuge titular. Carácter propio o ganancial de las participaciones

Conclusiones. [Ver texto completo](#)

TEMA 4

La eficacia jurídica registral inmobiliaria argentina luego de 55 años de aplicación de sus principios – Ley 17.801. Subtemas: 1. Principio de publicidad: Formas de acceso al Registro. Exhibición directa. Certificados: Plazo de Validez. Momento de comienzo del plazo. Actos para los se solicitan. Utilización en escrituras simultáneas. 2. Principio

de legalidad: Artículo 8. Validez de la calificación realizada por el autor del documento. 3. Principio de inscripción: Análisis de la calificación de documentos nulos absolutos. 4. Tracto sucesivo- Modalidad Tracto abreviado generalización de la aplicación a los actos de características similares a las enunciadas en el artículo 16. 5. Sistema recursivo registral: Posibles modificaciones 6. Recepción de la aplicación de las nuevas tecnologías en el procedimiento registral - Conclusiones por tema

-
2. Calificación. [Ver texto completo](#)
 3. Calificación. Tasas registrales. [Ver texto completo](#)
 4. Plazo de certificados. [Ver texto completo](#)
 5. Tracto abreviado. [Ver texto completo](#)
 6. Anotaciones personales. [Ver texto completo](#)
 7. Recursos registrales. [Ver texto completo](#)
 8. Matriculación de bienes de dominio público. [Ver texto completo](#)
 9. Los principios registrales y las políticas de ciencia, tecnología e innovación [CTI]. [Ver texto completo](#)
 10. Conclusiones generales.

FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

San Luis, 5 de octubre al 30 de octubre de 2023

Declaración de San Luis. [Ver texto completo](#)

Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 y 12 de abril de 2024

Tema 2. Aplicación actual de la Ley 22.172 en los registros inmobiliarios. [Ver texto completo](#)

43 Jornada Notarial Bonaerense

Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024

Tema 1. Función certificante. Soporte analógico y digital. [Ver texto completo](#)

Tema 2: Donaciones. [Ver texto completo](#)

Tema 3: Adultos mayores. [Ver texto completo](#)

Tema 4: Mecanismos innovadores de financiamiento. [Ver texto completo](#)

JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

Buenos Aires, 26 al 28 de septiembre de 2023

CONCLUSIONES

Comisión 1

Parte general

Consentimiento informado para actos médicos.

[Ver texto completo.](#)

Comisión 2

Derecho de las obligaciones

Obligaciones dinerarias

[Ver texto completo.](#)

Comisión 3

Derecho de daños.

Daños derivados de la inteligencia artificial.

[Ver texto completo.](#)

Comisión 4

Derecho de consumo.

Responsabilidad de las plataformas y otros participantes (“influencers”) en entornos digitales. [Ver texto completo.](#)

Comisión 5

Derecho de los contratos.

Contratos de larga duración. [Ver texto completo.](#)

Comisión 6

Derecho reales.

Derecho real de superficie. [Ver texto completo.](#)

Comisión 7

Derecho de familia.

Efectos patrimoniales del matrimonio y de la unión convivencial. [Ver texto completo.](#)

Comisión 8

Sucesiones.

Vocación sucesoria, relación afectiva y solidaridad. [Ver texto completo.](#)

Comisión 9

Derecho internacional privado.

Las nuevas fronteras de la autonomía de la voluntad. [Ver texto completo.](#)

Comisión 10

Derecho romano.

El contrato: de Roma a la actualidad. [Ver texto completo.](#)

Comisión 11

Interdisciplina.

Criptoactivos. [Ver texto completo.](#)

Comisión 12

Enseñanza del Derecho.

Inteligencia artificial en la enseñanza y en la evaluación. [Ver texto completo.](#)

A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedirá 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

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 indicada en el pedimento de inscripción.

2.º Hacer conocer al personal de la Oficina los certificados, publicarse y copiarlos en un libro de resoluciones.

Misceláneas

F. M. H. H. H.

ILUSTRACIONES

GARCIA POSSE, Pablo

Profesor en Artes Plásticas, Licenciado en Muralismo y Arte Público Monumental y en Dibujo de la Facultad de Bellas Artes, UNLP.



PABLO DAMIÁN GARCÍA POSSE . Arrorro
Tinta china s/papel

Ingresó a trabajar en el Registro de la Propiedad hace tres años, iniciando su camino en el Área III, donde trabajó en diferentes sectores. Durante casi un año estuvo en Distribución, luego pasó por Publicidad e Inscripciones, sumando experiencia y compartiendo el día a día con sus compañeros. En este último tiempo

se incorporó al Área II, donde actualmente desempeña tareas en el sector de Distribución, completando así su tercer año en la Casa Registral.

Es profesor en Artes Plásticas, Licenciado en Muralismo y Arte Público Monumental y en Dibujo de la Facultad de Bellas Artes, UNLP.

Dice Pablo....

El Arte como Puente: Mi Camino en la Ilustración y la Escritura

Introducción:

Desde que tengo memoria, el arte ha sido mi forma de entender el mundo. Como ilustrador, escritor y compositor, he encontrado en estas disciplinas no solo una profesión, sino también un modo de conectar con los demás y narrar historias que trascienden fronteras y épocas.

Mi trabajo como ilustrador:

Mi trayectoria como ilustrador se ha nutrido de diversos proyectos, desde libros juveniles como Pipe y Manu detectives estrenado en el 2024 hasta adaptaciones de clásicos literarios como mi último desafío reinterpretando Romeo y Julieta de Shakespeare en un formato ilustrado. Este proyecto último, está compuesto por 20 ilustraciones cuidadosamente diseñadas y una portada, buscando renovar la narrativa clásica con un enfoque visual fresco, manteniendo la esencia trágica y poética de la obra original.

Además, mi exploración del humor gráfico a través de talleres en La Plata durante la Pandemia, me ha permitido acercarme a nuevas formas de creativas a través de nuevos medios donde la creación de tiras cómicas desafía mis límites creativos y que también enriquece mi perspectiva como artista.

También tuve la oportunidad durante el año pasado de representar a Argentina en la 1era edición del Concurso del Beroamericano de Artes Visuales donde fui seleccionado para exponer en las Ferias del libro de Bogotá y Guadalajara ampliando mi panorama internacional en el arte y especialmente Latinoamericano

La escritura y la música:

Como escritor, he usado las palabras para centrarme en mensajes que inspiran y conectan. Uno de mis poemas más significativos, El Rey Bobo, que fue concebido durante la pandemia y luego adaptado como tango a fines del 2024, fue una expresión artística y musical que enlazando estás dos disciplinas admiré profundamente. Además este trabajo fusionó la crítica social con la pasión que caracteriza al género, permitiendo lograr un impacto emocional que trasciende el texto.

Mis objetivos actuales:

Mi meta principal es compartir mi arte con el mundo, estableciendo una conexión auténtica con el público. En este camino, busco producir al menos una obra por semana para exponerla en un futuro cercano, un objetivo que me motiva a mantenerme activo y crear piezas significativas.

Conclusión:

El arte no busca aplausos, busca conexión. Cada proyecto en el que trabajo, ya sea ilustrando un libro, componiendo una melodía o escribiendo un poema, es una oportunidad para contar una nueva historia y tocar la vida de alguien más. Ese es el verdadero propósito detrás de mi labor como artista.



PRESENTACIÓN DE LIBRO

VILLARO, Lara

Licenciada en Trabajo Social, Escritora y Astróloga. Publicó dos libros de poesía, *Binario* y *Poemas Invictos*, y también ha participado en algunas antologías.



Ingresó a trabajar en el Registro de la Propiedad en el año 2005. En sus comienzos fue parte del Sector Conversión. En el año 2007 pasó al Área VI, donde estuvo casi cuatro años. Luego fue asignada a Salud Ocupacional, al Sector de Mediación Laboral, en donde pudo ejercer su profesión como Trabajadora Social. Finalmente en el año 2024 dejó las tareas de mediación para realizar estadísticas dentro de la misma Unidad de Salud.

Lara es Licenciada en Trabajo Social, Escritora y Astróloga. Publicó dos libros de poesía, *Binario* y *Poemas Invictos*, y también ha participado en algunas antologías.

Dice Lara...

Mi nombre es Larisa, por el personaje de la novela Dr. Zhivago de Boris Pasternak -poeta y novelista ruso- tal vez como una forma de gravitar una relación con la literatura que fue y sigue siendo un refugio, un lugar donde quedarme. Escribo desde muy chica, me encerraba a escribir quizás urdiendo con la experiencia de la escritura un vínculo que me con- tuvo y creo que es lo que de alguna forma siempre me dio sentido. Tanto la lectura como la escritura ocuparon un lugar muy importante en mi vida, más allá de todo, estaban los libros, después o detrás de todo, estaban los libros. Tuve la enorme suerte de crecer en una familia en donde los libros eran casi el único lugar donde anidar. Por eso el ejercicio de la

escritura fue una práctica continua de la infancia y la adolescencia que se desplegó en la adultez. No solo permitida sino celebrada. Escribo fundamentalmente poesía, no podría decir porque lo hago, pero como alguna vez escuché decir a alguien, escribo porque no podría no hacerlo. Escribir poesía es, tal vez, para mí, intentar capturar un instante imposible y devolverlo, con una forma diferente, a partir del lenguaje, transformar esa experiencia de silencio. Es una contemplación y una absoluta urgencia de encontrar esa forma de nombrar aquello que sabemos de antemano que no puede decirse, una búsqueda irrefrenable, irreverente, permanente de palabras que intenten decir lo sublime sin llegar a decirlo jamás. En ese punto de inflexión, punto de fuga, entiendo pueda surgir la poesía, en esa mística. Es como un estado de gracia. No sé si primero es la mirada contemplativa y luego la necesidad de encontrar algo que se asemeje en el lenguaje, o viceversa, o es una danza de formas que no se alteran sino se superponen, pero encuentro en ese estado el sentido de mi misma. Es una actividad muy solitaria que, por momentos, también es tormentosa. Escribo como una forma de ser y estar, porque pienso que hay una forma de escritura que es presencia de la forma poética en la vida cotidiana. Dice Rebecca Solnit "la escritura es un desierto, un lugar salvaje." Me gusta esa definición en donde todo es posible.

TEATRO COMUNITARIO

NEGRI, Pablo

Director del grupo de Teatro Comunitario de la Caterna de City Bell.

Se desempeña en el Registro de la Propiedad desde el año 1980, habiendo trabajado hasta el año 2020 en el Área IV de Registración y Publicidad.

Es Director del grupo de Teatro Comunitario de la Caterna de City Bell.

Dice Pablo...

Empecé mi formación en 1980 en el teatro independiente en La Plata.

En el año 2001 junto a compañerxs del RPBA formamos "Sin protocolo" grupo teatral que se presentó en 2001 y 2002 en el auditorio del Colegio de Abogados de la provincia con la creación colectiva "El cuartito", en el 2003 participé del taller de Teatro Comunitario en la Comisión Provincial por la Memoria dictado por Adhemar Bianchi, Ricardo Talen-

to y Cristina Ghione, donde formamos el primer grupo de Teatro Comunitario de la Ciudad "Los dardos de Rocha".

En el 2006 me convocan a dirigir el grupo de Teatro Comunitario "La Caterna de City Bell" (integrante de la Red Nacional de Teatros Comunitarios) actualmente integrado por alrededor de 60 vecinos y vecinas con 18 años de trabajo y creación colectiva en la comunidad.

En mi rol de divulgador de las acciones del Teatro Comunitario he dictado diversos talleres en varias instituciones, organizaciones barriales y unidades penitenciarias. En el año 2015 dictamos el taller de Teatro Comunitario en el RPBA junto con la profesora de música Ximena Villaro que culminó con una muestra de fin de año en el Hall central del Registro.



A fin de establecer clara y definitivamente la forma en que la oficina expedirá 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

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 pedimento de inscripción.

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

Galería de fotos

F. M. H. H. H.



Agosto 2023. Muestra fotografica 20 años del ISRPI



Noviembre 2023. Educación y accesibilidad. Julieta Contarelli, Daniela Cadile y Renata Camilletti



Junio 2023. Ni una menos. conversatorio “Violencia y Actualidad de las Políticas de Género” Flavia Delmas y Margarita Jarque 2



Mayo 2024, Malvinas. Salón Bugallo. Martín Ralinqueo, Clara Vernet, Germán Bonanni y Gustavo Caso Rosendi.



Mayo 2024, Malvinas. Dibujos de Rafael Landea -Malvinas, Mi Casa. Museo de Economía



4.-Marzo 2024. Memoria Verdad y Justicia. Arqueología de la Ausencia de Lucila Quieto



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES