

## XIV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Villa Carlos Paz, Córdoba, 18 al 20 de septiembre de 2006

### CONCLUSIONES

#### AUTORIDADES

##### COMISION DE HONOR

*Rector de la U.N.A.*

NESTOR O. PEREZ LOZANO

*Presidente Colegio Notarial de Córdoba*

JULIO NIETO

*Presidente Colegio de Escribanos Pcia. Bs.As.*

JORGE ALBERTO MATEO

*Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino*

OSVALDO ZITO FONTAN

*Director Honorario Instituto de Derecho Registral*

OSCAR SARUBO

##### COMISION EJECUTIVA

*Presidentes*

ZULMA A. DODDA | JORGE H. ALTERINI

*Secretarias*

AMARA BITTAR de DURADLE | LILIAN STEREMBERG

##### COMISION DE PODERES

JORGE F. DUMON | RICARDO JOSÉ PAPAÑO | OSCAR E. SARUBO

##### JURADO DE PREMIOS

*Presidente*

MARÍA T. ACQUARONE

*Miembros*

GASTÓN DI CASTELNUOVO | MIGUEL SORIA LÓPEZ |

GABRIELA VAZQUEZ |

**Tema I. Recursos vinculados con la calificación de documentos judiciales. Necesidad de su regulación procesal.**

**COORDINADORES NACIONALES**

Eleonora CASABÉ | Raúl Francisco NAVAS

**SECRETARIO**

Víctor Manuel FERNÁNDEZ ESTEBAN

**COMISION REDACTORA**

Norberto BENSEÑOR | Eleonora CASABÉ | Nelson COSSARI | Víctor Manuel FERNÁNDEZ ESTEBAN | Miguel Angel LUVERÁ | Raúl Francisco NAVAS | Ricardo J. PAPAÑO | Gabriela VÁZQUEZ

**RELATOR**

Víctor Manuel FERNÁNDEZ ESTEBAN

**CONCLUSIONES**

**PRIMERO**

1 En virtud de lo establecido en la ley 17.801 la calificación de los documentos de origen judicial debe regirse por los mismos principios que le son aplicables a los demás documentos inscribibles.

2 Frente al servicio público registral el juez reviste el carácter de rogante al igual que el notario, el órgano administrativo y los demás usuarios.

3 Se reafirma la conclusión del IV Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en México en el año 1980, cuando estableció: “En razón del valor seguridad a que aspira el derecho, el registrador debe luego de extender el asiento de presentación, practicar, suspender, o denegar la inscripción del documento cualquiera fuere su origen.”

4 En igual sentido, la X Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad celebrada en la ciudad de Bariloche en el año 1973, estableció: “No están eximidos de calificación los documentos de origen judicial...”

5 Si el documento judicial mereciera observaciones la reiteración de la rogatoria por parte del órgano jurisdiccional será resuelta por el Director del Registro.

6 Si el Director del Registro confirma la observación elevará las actuaciones al tribunal con competencia en lo registral de la demarcación para que resuelva el conflicto planteado.

7 Sin perjuicio de estar implícito este mecanismo en la norma vigente, (ley 17.801), resulta conveniente incluirlo en forma expresa en una futura reforma legal.

8 Se recomienda atribuir la competencia para entender en estos conflictos a una sala especializada en la materia registral de la Cámara de Apelaciones en lo Civil.

9 Se propone en este sentido adoptar la solución establecida por el Proyecto de Unificación del año 1998 en su artículo 2162 cuando previó: “La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa.”

## SEGUNDO

1 Todos los documentos judiciales están sometidos al principio de prioridad registral en sus distintos aspectos: prioridad directa, prioridad indirecta o retroprioridad, y resultan alcanzados por las consecuencias derivadas de dicho principio.

2 En virtud de ello cuando el documento judicial contenga una medida cautelar o autosatisfactiva, éstas no podrán detener el proceso inscriptorio.

3 Se reiteran, en este sentido, las conclusiones del VIII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Salta en el año 1993, cuando sostuvo: "Ninguna medida cautelar específica o genérica puede tener como consecuencia la paralización del proceso inscriptorio, en virtud de que el mismo supone la cristalización en tiempo y forma legalmente previstos de la protección del negocio a que el principio de retroprioridad apunta. Suponer la posibilidad de paralizar el proceso inscriptorio por un tiempo indeterminado (a la resulta del proceso) acarrearía no solo el desmoronamiento de un sistema perfectamente concebido, sino la supresión del encaje sincronizado de normas y la ineficacia del fin perseguido por la intrínseca naturaleza de la medida cautelar."

## TERCERO

1 El análisis de las formalidades extrínsecas constituye el primer paso de la calificación registral.

2 No está permitido al registrador efectuar una extensión analógica de las soluciones que, en cuanto a las formas, impone la ley.

3 El carácter imperativo de los artículos 1184 y 977 del Código Civil no se compadece con las interpretaciones registrales que alteran las formas establecidas por dichas normas

4 Cuando la forma impuesta por la ley es la escritura pública, violentar aquella acarrea graves consecuencias que perjudican la dinámica de la circulación documental y constituye un grave riesgo para la seguridad jurídica.

5 Un equilibrio deseable sólo puede lograrse a través del respeto a la división de competencias, el apego a las previsiones legales, y una defensa acérrima del sistema registral vigente.

**Tema 2. Escrituras simultáneas y sucesivas. Aplicación del tracto abreviado art. 16 inc. d) ley 17.801. Certificados: reserva de prioridad art. 26 de la citada norma. Casos especiales: Acta de protocolización de la adquisición en subasta o de la adquisición por juicio de usucapión y escritura simultánea de venta. Partición de bienes hereditarios: tracto abreviado (inc. c art. 16 Ley 17.801)**

## **COORDINADORES NACIONALES**

María Martha CUNEO | Gabriel VENTURA

## **SECRETARIOS**

Daniel A. CAYSSIALS | Marina C. ZUVILIVIA

## **COMISIÓN REDACTORA**

Amara BITTAR | Daniel A. CAYSSIALS | Norma E. CIURO de CASTELLO | María Martha CÚNEO | Gastón R. DI CASTELNUOVO | Zulma A. DODDA | Jorge F. DUMÓN | Romelio D. FERNÁNDEZ ROUYET | Blanca E. GARCÍA | Mónica A. LINDBLOM | Sebastián A. MARTÍNEZ BARÓN | Adriana M. MICHELENA | Susana V. SIERZ | Aldo E. URBANEJA | Marcelo E. URBANEJA | Gabriel B. VENTURA | María S. ZAGORODNY | Marina C. ZUVILIVIA |

## **RELATORA**

Marina C. ZUVILIVIA

## **DESPACHOS**

- 1) La falta de certificación registral vigente al momento del otorgamiento del acto, no afecta su validez. En tal caso, regirá la prioridad directa.
- 2) La enumeración contenida en el artículo 16 de la ley 17.801, es meramente enunciativa.
- 3) El artículo 16, inciso c), de la ley 17.801, es aplicable no sólo a las particiones hereditarias (artículo 3462, Código Civil), sino también a los supuestos de indivisión producidos por la disolución de la sociedad conyugal (artículo 1313, Código Civil) y de las sociedades civiles (artículo 1788, Código Civil).
- 4) La instrumentación simultánea del artículo 16, inciso d), de la ley 17.801, se refiere a documentos otorgados en el mismo día, sean éstos de origen notarial, judicial o administrativo, y autorizados por funcionarios con igual o distinta competencia territorial. (Con disidencia del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).
- 5) Podrá registrarse sucesivamente la instrumentación simultánea de la protocolización de la sentencia declarativa de adquisición por usucapión y cancelación de la inscripción anterior, con otros documentos notariales de transmisión, constitución o modificación de derechos reales otorgados por el usucapiente.
- 6) En los supuestos precedentes deberá solicitarse y expedirse un certificado del estado jurídico de los bienes omnicompreensivo de todos los actos, para proteger al adquirente. (Con disidencia del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires).
- 7) En los casos de disolución de la sociedad conyugal por divorcio o nulidad, se deberá proceder a

la liquidación. Ésta podrá llevarse a cabo mediante acto dispositivo de los ex cónyuges, o mediante partición.

8) Ante el fallecimiento de uno de los cónyuges divorciados, no habiéndose efectuado la liquidación, sea el bien de titularidad del causante, del supérstite, o de ambos, es necesario proceder a la liquidación con intervención de los herederos declarados, en los términos citados precedentemente, para determinar la composición del acervo sucesorio.