

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***XVI REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE***

Acta

En la ciudad de Buenos Aires, siendo las 11,00 horas del día 14 de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

agosto de 1979, reunidos en la sede del Archivo de Actuaciones Notariales sita en Alsina 2280 de esta Capital Federal, procedióse a la apertura de la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, convocada y organizada de conformidad a las previsiones del decreto nacional 1741/76. La misma se desarrolló conforme al siguiente programa:

PRIMERO: Presentación de credenciales; en las constancias de secretaría se registró la presencia de los Sres. Directores y Representantes de los Registros de la Capital Federal y todas las provincias - a excepción de la de Santa Fe -. Asimismo contóse con la presencia del Sr. Subsecretario de Justicia de la Nación, Dr. Roberto Durrieu (h.); el Sr. Escribano de Gobierno don Jorge María Allende; el Sr. Subsecretario de Justicia de la provincia de Entre Ríos don Ismael Carlos Gutiérrez Pechemiel; el Sr. Director del Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal y Carcelaria Dr. Luis María Rizzi; el Sr. Presidente del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, don Jorge A. Bollini, quienes presidieron, conjuntamente con el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Dr. Edgardo Augusto Scotti, la apertura de la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros.

SEGUNDO: Apertura: En primer término habló, para dar la bienvenida a los concurrentes - en su carácter de Secretario General de la Reunión Nacional de Directores - el Dr. Edgardo A. Scotti. A continuación hicieron uso de la palabra el Sr. Presidente del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, don Jorge A. Bollini, y el Sr. Subsecretario de Justicia de la Nación, Dr. Roberto Durrieu (h.).

TERCERO: Se procedió a la elección de autoridades de la Reunión, recayendo la presidencia en el Sr. Director del Registro de la Propiedad de la provincia de San Luis, Esc. Marcos A. Arce Montiveros; la vicepresidencia en la Sra. Directora del Registro de la Propiedad de la Pcia. del Chaco, Esc. Gloria Levy de Silva, desempeñándose como secretarios la Sra. Directora del Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro, Esc. Irma Yamasiro de Resoali y el Dr. Antonio Iapalucci asesor del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

CUARTO: A través de varios plenarios y un plenario general final fueron analizados los temas registrales propuestos, siendo el detalle de los mismos el siguiente: I) Anotación de medidas cautelares con relación a boletos de compraventa registrados según las leyes 14005 y 19724. Posibilidad legal. Técnica registral en caso afirmativo; II) Anotación preventiva del artículo 38 de la ley 19550. Alcance de su registración; titularidad plena o restringida. Técnica registral; III) Zonas de seguridad. Coordinación de funciones y procedimientos; IV) Alternativas registrales de la hipoteca. Reducción. Ampliación. Liberaciones parciales. División.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Permuta y posposición de rango. Exigencia del asentimiento conyugal y de la certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipoteca simultánea con compraventa; V) Técnica registral aplicable en los diferentes supuestos de adjudicación de bienes por disolución de sociedad conyugal; VI) Tratamiento registral de la gestión de negocios y de la adquisición de bienes para hijos menores. Titularidad resultante. Alcance de la misma. Modificación de la titularidad. Todos los temas dieron lugar a un animado debate donde se produjeron exhaustivos análisis de los problemas que se fueron suscitando; por otra parte, el método de trabajo empleado y la seriedad e interés puestos de manifiesto por los participantes, generaron las declaraciones y recomendaciones que obran en fotocopias anexas numeradas del uno al seis.

QUINTO: Puesta a consideración de la Asamblea el carácter y sede de la próxima Reunión de Directores, resolvióse por mayoría que la misma fuera nacional y el Sr. representante por Santa Cruz propuso a esa provincia como asiento, al par que ofreció poner al servicio de los concurrentes un avión desde y hasta Capital Federal.

SEXTO: La Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal propuso y la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros aprobó la moción relativa a la realización de un curso intensivo en esa sede, para Directores, Subdirectores y/o Jefes de Departamentos designados al efecto, con una duración estimada de diez días y con fecha probable de inicio en el segundo semestre del próximo año.

SÉPTIMO: Prográmase para el año en curso la realización de una reunión conjunta con el Presidente de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad.

OCTAVO: Propicióse la idea de sentar bases para la creación de un Colegio de Registradores tendiente a la profesionalización de la carrera de registrador, que abarcaría a todos los registradores de bienes, la cual obtuvo el consenso general, recogiéndose firmas a continuación.

NOVENO: Luego de una disertación del Dr. Jorge Horacio Alterini, siendo las 18 horas del día jueves 16 de agosto de 1979, la Presidencia agradece la presencia y participación de los Sres. Directores y Representantes de los Registros de la Propiedad, estudiosos y peritos en la materia, autoridades del Colegio de Escribanos de la Capital Federal y del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, y procede a dar por finalizada la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble. Agradece a continuación el Sr. Director por la provincia de Santa Cruz, don Carlos Alfonso Prades en nombre de los demás Directores y representantes y en el suyo propio, poniendo de relieve la importancia que para el desarrollo orgánico y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

coordinado de todos los Registros y avance de la doctrina y legislación en esta materia tiene la continuidad de estas Reuniones y la labor desarrollada hasta el presente.

Despacho número uno

Tema 1 Anotación de medidas cautelares con relación a Boletos de Compraventa registrados según las leyes 14005 y 19724

Visto:

La incertidumbre que puede existir ante mandato judicial de medida cautelar sobre los derechos emergentes de los boletos de compraventa anotados en el ámbito de las leyes 14005 y 19724;

Y Considerando:

Que en los supuestos de las normas 14005 y 19724, la toma de razón de los documentos emana de sí mismos, lo cual proviene de la ponderación legislativa de los valores sociales y patrimoniales en juego que, exceden el mero interés particular y la disparidad de los contratantes; de donde deviene admitir que ante la hipótesis de contienda judicial de aquellos derechos, es menester asegurarla por vía de la anotación registral de las medidas pertinentes.

Por ello la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

Declara:

La procedencia de las anotaciones de medidas cautelares cuando recaigan sobre asientos relativos a boletos de compraventa instrumentados dentro de las prescripciones de las leyes 14005 y 19724.

Despacho número dos

Tema 2 Anotación preventiva del artículo 38 de la ley 19550. Alcance de su registración; titularidad plena o restringida. Técnica registral

Visto:

Las dificultades que producen en el ámbito de los Registros de la Propiedad: Inmueble la aplicación del art. 38 de la ley nacional 19550, y

Considerando:

1º) Que el estado de hecho actual creado en el ámbito registral

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmobiliario por la redacción y efectos del citado artículo, permite afirmar que dicha norma no es de clara interpretación y aplicación, dando lugar a dudas y dificultades para la tarea de calificación registral de los documentos que se presentan ante los Registros Inmobiliarios.

2º) Que es imprescindible sostener una postura uniforme y precisa respecto al tema en cuestión.

Por ello:

La XVI Reunión Nacional de Directores de Registros
Resuelve:

1º) El aporte de un bien inmueble a una sociedad en formación debe ser considerado como una efectiva transferencia de dominio a su favor; los documentos presentados a tal efecto para provocar un asiento de dominio a favor de dicha sociedad, deben contener los elementos formales y materiales que prevé para la transmisión del dominio el Código Civil.

2º) La inscripción de tales documentos será en consecuencia, definitiva, condicionada o provisional, según resulte de la calificación del documento presentado, con total prescindencia del concepto "preventivo" utilizado por el mencionado texto legal.

Despacho número tres

Tema 3 Zonas de Seguridad. Coordinación de Funciones y Procedimientos

Luego de las extensas deliberaciones mantenidas durante las horas de debate destinadas al tema, y tomando especialmente en cuenta las aclaraciones y expresiones vertidas por la asesora Notarial de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad,

La XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble
Declara:

1) Ratifícanse las declaraciones y propuestas contenidas en los despachos N° 1 y N° 4 de la XIV y XV Reunión Nacional, respectivamente, sin perjuicio de las modificaciones y adecuaciones que en un futuro la práctica, la jurisprudencia y las mismas excepciones que el organismo competente autoricen.

2) Reiterar la necesidad de que los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble mantengan una reunión conjunta con el máximo nivel Directivo de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, a fin de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imponerle al mismo de los problemas y situaciones creadas con motivo de la aplicación del régimen respectivo.

3) Propugnar que en tal reunión se cree un organismo permanente que estreche la vinculación interorgánica respectiva, a fin de procurar el cumplimiento de los fines que ambas instituciones persiguen.

4) Encomendar al Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, conforme prevé el decreto nacional 1741/76, la implementación de la reunión conjunta indicada, la que debe realizarse a la brevedad y en el año en curso.

Despacho número cuatro

Tema 4 Alternativas Registrales de la Hipoteca - A)

Visto:

El tema propuesto referido a las alternativas hipotecarias determinadas por los supuestos de reducción, ampliación, deliberaciones parciales, división y permuta y posposición de rango; y

Considerando:

Los trabajos presentados al respecto, las deliberaciones realizadas y la coincidencia de las opiniones vertidas,

La XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

Declara:

PRIMERO: Que el principio de indivisibilidad de la hipoteca impide denominar "liberación parcial" a los supuestos de reducción del monto hipotecario.

SEGUNDO: Que el principio de especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito y sus efectos con relación a terceros, exigen que los supuestos de aumento del monto hipotecario sean tratados como constitución de nuevas relaciones hipotecarias. Por lo tanto traen como consecuencia necesaria la realización de un nuevo asiento.

TERCERO: Que salvo los supuestos contemplados en los artículos 3112, 3113 y 3188 del Cód. Civil, o en el que el acreedor hipotecario consienta la división de la hipoteca, no es posible practicar cancelaciones parciales de los asientos hipotecarios.

Que en el supuesto del consentimiento del acreedor hipotecario para dividir el crédito, su voluntad debe ser formalizada por instrumento de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

igual naturaleza que el de la constitución hipotecaria (art. 1184 del Cód. Civil).

CUARTO: Que en la registración de los documentos que contengan permuta, o posposición de rango hipotecario, el asiento se practicará en forma independiente al de la inscripción de la hipoteca, no obstante lo cual deberá indicarse con toda precisión cuáles son los asientos objeto de la permuta o de la posposición.

Que en cuanto a la reserva de rango se ratifica el criterio sustentado en la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros, según el cual la reserva de rango se agota en la utilización para una hipoteca, aunque no se cubra totalmente el monto reservado.

Despacho número cinco

Tema 4 Alternativas Registrales de la Hipoteca - B)

Visto:

El tema propuesto referido a la exigencia del asentimiento conyugal y de la certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipoteca simultánea con compraventa; y

Considerando:

Los trabajos presentados al respecto, las deliberaciones realizadas y la falta de coincidencia en las opiniones vertidas,

La XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Aconseja:

PRIMERO: Que es necesario profundizar aún más la temática propuesta a fin de lograr un criterio compartido, que posibilite una interpretación uniforme en cuanto a la exigencia del asentimiento conyugal y de la certificación por inhibiciones en los casos analizados.

SEGUNDO: Que es prudente, por el momento, que cada Registro mantenga su propio criterio, fundados en la doctrina y jurisprudencia receptados en cada provincia.

Despacho número seis

Tema 5 Técnica registral aplicable en los diferentes supuestos de adjudicación de bienes por Disolución de la Sociedad Conyugal

Visto:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Los puntos de coincidencia a que se arribara luego de la relación del tema,

La XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

Declara:

1º) La adjudicación por disolución puede ser presentada para su registración, a través del testimonio judicial proveniente del expediente en que hubiere tramitado - sea por accesorio de otro procedimiento o como ejecución de sentencia de alguno de ellos - o por testimonio notarial cuando tal adjudicación se hubiere efectuado en forma privada.

2º) Si la disolución de la sociedad conyugal, se produjere por causa de muerte (juicio sucesorio), el cónyuge titular de la adjudicación podrá disponer del bien como consecuencia de la partición a través del procedimiento estatuido en el art. 16, inc. c) de la Ley Nacional Registral.

3º) Queda a consideración de una posterior Reunión de Directores de Registros, la posibilidad de aplicación del art. 16, inc. d) de la ley 17801, cuando la adjudicación se produjere por otras causales de disolución, sea que el instrumento fuere judicial o notarial.