

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*III CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL*

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**Mar del Plata, 8 al 10 de noviembre de 1979**

**Despachos aprobados**

**TEMA 1 Registro de la Propiedad del Automotor**

**Análisis del régimen legal vigente. Posibles adecuaciones. Aplicación de los principios de la Carta de Puerto Rico**

Relator: Dr. Jorge Horacio Alterini

**Despacho**

I. Se recomienda la sanción de un nuevo régimen jurídico de la cosa registrable automotor que introduzca modificaciones sustanciales con relación al sistema vigente.

II. Tal régimen debe contemplar una inscripción registral con alcances declarativos, no convalidantes, y sólo a los efectos de la oponibilidad de la mutación jurídica real a los terceros interesados de buena fe.

III. La única documentación idónea a los fines de las inscripciones o anotaciones registrales es la auténtica, consistente en instrumentos públicos de origen notarial, judicial o administrativo.

IV. La forma instrumental del artículo 1184 del Código Civil será de aplicación para la cosa registrable automotor.

V. En materia de adquisiciones derivadas por actos entre vivos, el modo suficiente para la mutación real será la tradición.

VI. En la nueva legislación que se dicte se determinará si la organización, funcionamiento y reglamentación de los registros será nacional o provincial.

VII. El registro se organizará sobre la base de la técnica del folio real, complementada con índices de acceso.

VIII. Los principios registrales enunciados por la Carta de Puerto Rico, deberán ser incorporados a la reforma legislativa propuesta.

IX. Deberá adoptarse la certificación con reserva de prioridad para el negocio en gestación y para el derecho real que tenga como causa a aquél, previéndose un plazo a los efectos inscriptivos durante el cual también se mantendrá el bloqueo registral. La certificación registral informará las inhibiciones existentes.

X. Instituir la hipoteca mobiliaria como un derecho real de garantía adecuado al automotor.

XI. Ante las dificultades interpretativas originadas en torno de la usucapión por el poseedor de buena fe de automotores robados o perdidos, se sugiere que ese supuesto sea legislado especialmente.

**TEMA 2 La anotación preventiva en el art. 38 de la Ley N° 19550**

Relator: Dr. José Carlos Carminio Castagno

La Comisión del Tema 2 del III Congreso Nacional de Derecho Registral,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

eleva al plenario el siguiente

**Despacho**

I. La sociedad comercial es sujeto de derecho desde el acuerdo constitutivo (art. 2º, Ley de Sociedades).

II. Ese sujeto, en origen sociedad en formación, conserva su identidad sin perjuicio de su ulterior regularidad (por la registración del negocio fundacional) o irregularidad (por infracción al régimen de la sociedad en formación).

III. La sociedad en formación tiene capacidad para adquirir bienes a título de aporte. Siendo aquéllos registrables, su transferencia se inscribirá "preventivamente" (art. 38, tercer párrafo L. S.) a su nombre.

IV. La figura contemplada en dicha norma es una modalidad inscriptoria que no encuadra en las previstas expresamente por la legislación registral nacional.

V. Esa registración es una inscripción, en tanto genera un asiento de titularidad autónomo, que refleja una mutación real.

VI. La toma de razón de esta modalidad inscriptoria se efectúa:

a) Mayoría: definitivamente (sin plazo de caducidad).

b) Minoría: provisoriamente (sujeto a término de caducidad).

VII. Por no encuadrar en este régimen deben ser rechazados los documentos que, conforme a su contenido, no impliquen transferencia de bienes (art. 38 cit.).

**TEMA 3 El principio de especialidad en la ley nacional 17801**

Relator: Dr. Alberto F. Ruiz de Erenchun

Visto:

El tema del principio de especialidad contenido en la ley 17801, y

Considerando:

Los trabajos y estudios presentados al Congreso como también las amplias deliberaciones efectuadas sobre el punto, en el Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral.

**DECLARA**

1) El principio de especialidad o determinación desde un enfoque objetivo es el que establece la identidad del inmueble mediante la concurrencia de datos físicos de trascendencia jurídica, y desde un enfoque subjetivo la vinculación de aquel bien al o los sujetos en razón de la especie y alcance de las relaciones que representadas documentalmente son idóneas para merecer un asiento registral.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El principio de especialidad se exterioriza a través de la publicidad registral que brindan los modernos registros de la propiedad, dentro de lo que se encuentra el creado por la ley 17801.

Impone como consecuencia, la precisa determinación de cada uno de los elementos apuntados así como de las otras situaciones jurídicas que afectan al inmueble.

2) La evolución técnico jurídica de los registros de la propiedad inmueble y la aceptación amplia de los aspectos que contempla el principio de especialidad ha provocado la implantación de normas que regulan el cumplimiento de los distintos aspectos del referido principio.

3) Con toda amplitud la ley 17801 consagra el principio en los artículos 2º, 3º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 23, 25 y 36, sin perjuicio de señalar la particular significación del artículo 12 dentro del conjunto aludido.

4) Por lo tanto, respecto del principio de especialidad en sentido objetivo, o sea en cuanto al inmueble, los planos que se implementen de conformidad con las leyes de la materia han de ejecutarse, en todo caso, por medio de técnicas que respeten el libre juego de la voluntad de los titulares frente a la existencia de diferencias en más o en menos, y eventualmente el pronunciamiento judicial sobre los desacuerdos que existieren con tal motivo.

5) Debe imponerse una adecuada coordinación en el accionar de los organismos catastrales y los Registros de la Propiedad, manteniendo entre ellos la necesaria independencia en razón de su diverso cometido, tal como se ha expresado y recomendado en las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad: año 1969, VI Reunión (Despacho 6º); año 1971, San Luis, VIII Reunión (Despachos 7º y 8º); año 1972, Interzonal (Despacho 1º); año 1973, San Carlos de Bariloche, X Reunión (Despacho 2º); año 1974, Puerto Iguazú, XI Reunión (Despachos 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 19); año 1978, Interzonal, XV Reunión (Despacho 22).

6) Para posibilitar la necesaria coordinación entre los registros inmobiliarios y los catastros, debe dotarse a los mismos de los medios técnicos adecuados a la consecución de esa finalidad.

Visto:

Los debates habidos en relación al principio de especialidad y su vinculación con el nuevo régimen catastral establecido por la ley 20440; y

Considerando:

Que sin perjuicio de la extensión y profundidad de las exposiciones y ponencias sostenidas, es conveniente continuar el análisis del tema en futuras reuniones y congresos con participación de los distintos sectores interesados.

Que la imprescindible seguridad jurídica a que tiende el ejercicio del poder de policía inmobiliario, sólo es posible obtenerla mediante normas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que faciliten el logro de los fines perseguidos y la adopción de técnicas registrales adecuadas a las características nacionales de los registros de la propiedad y el catastro territorial, dentro del marco de la legislación civil. En consecuencia, la implementación aludida debe ser con modalidades jurídicas y operativas ajustadas al derecho sustancial y a los requerimientos del tráfico inmobiliario.

Que, por ello, y recogiendo las opiniones vertidas, el

III CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RECOMIENDA:

Primero: Resulta aconsejable un nuevo y amplio tratamiento de ciertos aspectos de la ley 20440 y de las reglamentaciones sancionadas cuyo contenido y efectos jurídicos o prácticos ofrecerían dificultades para su implementación según el debate habido.

Segundo: Entre los aspectos que han sido motivo de ese debate y cuyo análisis debe profundizarse, se mencionan la citación de linderos, las modalidades exigidas para la ejecución de actos de levantamiento parcelario y las facultades atribuidas a los profesionales intervinientes.

Tercero: La pronta realización de las reformas y adecuaciones que pudieren corresponder en la ley 20440 constituirían el medio deseado para obtener la conveniente determinación del estado parcelario en todo el país y los organismos competentes desarrollen un proceso similar al que facilitó la ley nacional 17801 en los registros de la propiedad.