

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRIMERAS JORNADAS IBEROAMERICANAS DE DERECHO REGISTRAL

Tuvieron lugar en la ciudad de Córdoba las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral, convocadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba, Universidad Católica de Córdoba y Colegio de Abogados de Córdoba, entre el 17 y el 21 de agosto último.

Además de representantes de universidades nacionales y privadas, asociaciones, academias, registros, Colegios de Escribanos y de Abogados y diversas instituciones de todo el país, asistieron representantes de España y de países latinoamericanos, entre ellos Chile, Uruguay y Brasil. La representación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal estuvo integrada por los escribanos Tito J. A. Siena, Nilda L. Nostro de Seghetti, Georgina Tilkin, María A. B. Damilano de Mosconi, Arturo A. Riat, Carlos E. Rodríguez y Laureano A. Moreira.

La organización del evento estuvo a cargo de una comisión de la que formaron parte el escribano Jorge Arturo Ahumada, como presidente honorario; el doctor Luis Moisset de Espanés, como presidente; la escribana Ethel C. Alecha de Vidal, como secretaria de coordinación, y los doctores Jorge H. Alterini, Julio Nieto y Domingo Servido, como vocales.

El Ministerio de Justicia declaró de interés nacional estas jornadas.

El acto inaugural se llevó a cabo en el aula magna de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba, ante una numerosa concurrencia que colmó el amplio recinto.

Se inició con una emotiva interpretación del Himno Nacional argentino a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cargo del Coro Juvenil de Córdoba del Instituto "Domingo Zípoli".

Posteriormente, el presidente del Colegio de Escribanos de Córdoba y presidente honorario de la Comisión Organizadora, escribano Jorge Arturo Ahumada, hizo uso de la palabra dando la bienvenida tanto a las delegaciones del extranjero como a las de nuestro país, refiriéndose también al sentido de las Jornadas, y deseó a los asambleístas el mejor de los éxitos en sus deliberaciones.

En representación del Gobierno de la Provincia, hizo luego uso de la palabra el secretario de la Gobernación, doctor Jorge Federico Gregorat, quien puso de resalto la importancia científica, profesional y administrativa de estas jornadas, lo que dio motivo a que el Gobierno de Córdoba y su Municipalidad las declararan de interés provincial y municipal, en sendas resoluciones.

Las autoridades de comisiones, relatores, integrantes de comisiones redactoras, temarios y conclusiones aprobadas fueron los siguientes:

TEMA I Bases aportadas por las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral para el V Congreso Internacional de Derecho Registral, Roma.

Autoridades de Comisión: Presidentes: Dr. José A Nores Triviño, Dr. José M. Orelle.
Secretaría: Dra. Silvana M. Chiapero. Prosecretaría: Dra. María E. Lloveras de Resk.
Comisión Redactora: Jorge H. Alterini, Julio C. Benedetti, Laureano A. Moreira, Ana R. Nuta, Daniel E. Ahumada y Jorge Belmaña Juárez.
Relatora: Ana Raquel Nuta.

DESPACHO DEL TEMA

Ante los constantes retos que la economía ofrece al derecho, el Jurista debe enfrentarlos ofreciendo las soluciones adecuadas según las normativas legales vigentes, y teniendo como fin los principios inmanentes de la justicia conmutativa:

I. Ante los fenómenos inflacionarios, una de las alternativas para mantener la eficacia del sistema hipotecario consiste en acudir a las cláusulas de estabilización.

II. Las cláusulas de estabilización no afectan el principio de especialidad de la hipoteca, siempre que exista un cumplimiento efectivo del principio de determinación en los ámbitos del derecho común y registral.

III. Es aconsejable, como directiva general, la adopción de índices o módulos estabilizadores oficiales.

IV. La reducción del crédito hipotecario dispuesta judicialmente cabe en la medida en que el exceso ha desequilibrado la conmutatividad del sinalagma contractual. Igual solución corresponde si ese exceso se origina en la operatividad de los módulos adoptados por una cláusula de estabilización.

V. El ejercicio de la facultad de calificación registral en cuanto a las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cláusulas de estabilización debe ajustarse estrictamente al principio de legalidad.

VI. Debe analizarse, con sujeción a las particularidades propias de cada legislación, las posibilidades operativas de adoptar las llamadas hipotecas de máximo, de responsabilidad limitada, del propietario, etcétera.

VII. La acción de deterioro se acuerda exclusivamente cuando median actos de disposición material o jurídica del propietario, que importan una disminución significativa del valor de la garantía. Acto u omisión y resultado lesivo son condiciones objetivas que deben darse conjuntamente para la admisibilidad de la acción de deterioro.

VIII. Se recomienda la ponderación de las experiencias expuestas ante el simposio en las exposiciones escritas y orales, tanto de los antecedentes hispanos en cuanto a la movilización de activos hipotecarios, como argentinos con respecto a medidas aconsejables ante graves procesos inflacionarios.

TEMA II La inexactitud registral. La rectificación de la inscripción.

Autoridades de Comisión: Presidentes: Dr. Fernando Fueyo Laneri y Esc. Francisco J. Servidio. Secretaria: Dra. Elvira Yorio. Prosecretario: Dr. Julián O. Ortega.

Comisión redactora: Fernando Fueyo Laneri, Francisco J. Servidio, Elvira Yorio, Julián O. Ortega, Francisco I. J. Fontbona, Domingo Rotondaro, Rafael Arnáiz, Rubén Radkievich, Silvia B. de la Orden, Marta V. de Vallania, Sylvio P. Marques y Néstor Góez.

Relator: Rafael Arnáiz.

DESPACHO DEL TEMA

La Comisión II de las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral

DECLARA:

Primero: La presunción de exactitud del Registro que resulta de la declaración V de la Carta de Buenos Aires puede coexistir con supuestos de inexactitud registral.

Segundo: Puede considerarse que se dan supuestos de inexactitud registral:

1°. Cuando el inmueble o bien objeto de la inscripción o asiento aparezca descrito en forma distinta de su realidad física.

2°. Cuando tenga lugar la existencia de un hecho, acto o negocio jurídico al que el ordenamiento civil de cada país le atribuya la virtualidad de originar la constitución, mutación, atribución o extinción de un derecho real con independencia de su inscripción registral.

3°. Cuando el acto o negocio jurídico que sirvió de base a la inscripción o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

asiento registral sea inválido o ineficaz, conforme con el ordenamiento jurídico propio de cada país.

4º. Cuando, en virtud de un título válido y eficaz, se haya practicado un asiento registral erróneo.

Tercero: Los efectos de la inexactitud y de su rectificación deberán definirse de acuerdo con el alcance que el derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.

Cuarto: La rápida rectificación del registro inexacto y la clara definición de los medios para obtenerla deben considerarse objetivo primordial de la legislación registral de cada país.

Quinto: Deben considerarse medios idóneos para obtener la rectificación:

1º. En cuanto a la identificación del inmueble objeto de la inscripción o asiento registral, la más adecuada coordinación entre la descripción documental y catastral de aquél, conforme a los principios que señaló la Comisión IV del Congreso Internacional de Derecho Registral de México.

Todo ello sin perjuicio de los derechos que el ordenamiento civil conceda a los titulares de predios colindantes en caso de litigio sobre la existencia de límites o de su exacta situación.

2º. En cuanto a los demás supuestos de inexactitud enunciados en el punto segundo que precede:

A) El acceso al Registro del hecho, acto o negocio jurídico que originó la constitución, mutación, atribución o extinción del derecho real.

B) El acceso al Registro de la confirmación, convalidación o complemento por los medios que, en cada caso, establezca el ordenamiento civil de cada país del título ineficaz, o en su caso, la cancelación que corresponda del asiento inexacto.

C) La corrección del error cometido en el asiento.

Sexto: Podrán incoar el procedimiento de rectificación, quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho, o aquellos a quienes el ordenamiento de cada país les imponga dicho deber.

Estima la Comisión que los criterios anteriores pueden constituir una firme base de estudio para la IV Comisión del futuro V Congreso Internacional de Derecho Registral de Roma.

TEMA III Registros personales.

Autoridades de Comisión: Presidentes: Dr. Julio R. Bardallo y Dr. Raúl García Coni; Secretario: Dr. Emilio Díaz Reyna; Prosecretaría: Dra. Aída K. de Carlucci.

Comisión Redactora: Julio R. Bardallo, Raúl García Coni, Emilio Díaz Reyna, Aída K. de Carlucci, Josefina C. de Gallego, Nilda N. de Seghetti, Adolfo J. García, Miguel L.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

G. Re y Ana M. Llamas de Elichagaray.
Relatora: Aída Kemelmajer de Carlucci.

DESPACHO DEL TEMA

CONCLUSIONES

I. Unificación de los registros personales

Posición 1: La justicia y la seguridad jurídica imponen la creación de un registro personal único, en cada país, que permita conocer la situación jurídica concreta y global de una persona (identidad, estado civil, domicilio, capacidad, limitaciones a sus poderes de disposición, etcétera) .

Firmantes: Olguín - Cerdá (Colegio Escribanos Provincia Buenos Aires) - Maffassanti - Rosales de Calvimonte - Azerrad de Finquelstein - Palmero de Bordiga - Elizondo - Conrad - Tucci de García - Espinosa - Barrionuevo - Morzone - Lescano - Salcerini (Registro de Entre Ríos) - Parco Parisi (Registro de La Rioja) - Barraguirre (Registro de Santa Fe) - Sarnari (Registro de Rosario) - Flores de Paz García A. J. - García Coni - Bardallo - Llamas de Elichagaray - Carlucci - Díaz Reyna - Bizzochi de Marino - Aristegui.

Posición 2: No es conveniente la creación de un registro único de anotaciones personales por razones constitucionales, legales y de orden práctico. Firmantes: Arias de Nota - Micaelli de Razzetto - Olmos - Ferrer Vera - Zadoff - Conforti (Colegio Escribanos Capital Federal) - Tilkin (Colegio Escribanos Capital Federal) - Damilano de Mosconi (Colegio Escribanos Capital Federal) - Seghetti (Colegio Escribanos Capital Federal) - Clelia Quintana - Tonnelier - Benavídez.

II. Registro Nacional de Inhibiciones

Posición 1: Sin perjuicio del ideal enunciado en el tema I, posición 1, es conveniente la creación de un Registro Nacional de inhibiciones que anote las inhibiciones generales, los levantamientos, las aclaraciones de homónimos, las sustituciones por otras medidas cautelares, los cambios de juzgado, las reinscripciones, etcétera.

Firmantes: Cerdá - Maffassanti - Palmero de Bordiga - Elizondo - Tucci de García - Morzone - Lescano - Salcerini - Parco Parisi - Barraguirre - García A. J. - García Coni - Bardallo - Llamas de Elichagaray - Díaz Reyna - Aristegui.

Posición 2: No es conveniente la creación de un registro nacional de inhibiciones ni la intercomunicación de los registros locales por razones constitucionales, legales y de orden práctico.

Firmantes: Suscriben este despacho las mismas personas que sostienen la posición 2 del tema I.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Posición 3: En el orden nacional es conveniente la intercomunicación de los distintos Registros de inhibiciones.

Firmantes: Olguín - Rosales de Calvimonte - Azerrad de Finquelstein - Conrad - Espinosa - Barrionuevo - Sarnari - Flores de Paz - Bizzochi de Marino.

III. Registro de actos de última voluntad

Posición 1: Es conveniente la creación de un Registro Nacional de actos de última voluntad.

Firmantes: Olguín - Vázquez de Arias - Gelanor Arias - Biasutti de Olguín - Torrego - Rosales de Calvimonte - Elizondo - Aristegui - Tucci de García - Morzone - Lescano - Díaz Reyna - García - Bardallo - García Coni - K. de Carlucci - Elichagaray - Tilkin - Barraguirre - Aristegui.

Posición 2: Es conveniente la creación de un registro de actos de última voluntad a cargo de cada uno de los colegios notariales.

Firmantes: Benavidez - Bizzochi de Marino - Novak de Garayalde - Flores de Paz - Tonnelier - Conrad - Salcerini.

IV. Registro de juicios sucesorios

Se recomienda la creación (donde no lo hubiere) de un registro de juicios sucesorios para evitar la multiplicidad de expedientes sobre la transmisión de un mismo patrimonio.

V. Cesión de derechos hereditarios

La cesión de derechos hereditarios requiere escritura pública y anotación registral.

VI. Inhibición voluntaria

Posición 1: La inhibición voluntaria, que encuentra sustento normativo en los artículos 22 y 30 de la ley 17801, 17 del Código Civil y en el prestigio del cuerpo notarial, debe ser anotada en los registros que receptan inhibiciones judiciales.

Firmantes: Hidalgo - Benavidez - Arias de Nota - Micaelli de Razzetto - Olmos - Elizondo - Novak de Garayalde - Tucci de García - Conrad - Aristegui - Barrionuevo - Lescano - Morzone - Flores de Paz - Barraguirre - Parco Parisi - Sarnari - García - García Coni - Carrara de Gallego - Llamas de Elichagaray.

Posición 2: El ordenamiento legal argentino (artículos 2612, 2502, 1364, etc. del Código Civil) priva de eficacia a la inhibición voluntaria.

Firmantes: Conforti - Zadoff - Díaz Reyna - Tilkin - Damilano de Mosconi - Bizzochi de Marino - Tonnelier - Torrego - Maffassanti - Carlucci - Espinosa - Salcerini - Seghetti.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VII. Caducidad de las anotaciones registrales

La caducidad debe comprender a todas las anotaciones registrales, incluyendo las promesas de venta.

VIII. Eficacia de los registros creados

Para dotar de eficacia práctica a los registros en funcionamiento es menester ampliar y fortalecer la obligación legal de comunicar toda declaración judicial vinculada a las registraciones a que se refieren las leyes vigentes y el presente despacho.