

INMUEBLE

VI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

4

POSADAS, 18 AL 21 DE JUNIO DE 1986

DESPACHOS APROBADOS

TEMA I. LA PROPIEDAD CON TITULARIDAD TEMPORAL COMPARTIDA. SU REGISTRACIÓN

Presidente: Ricardo José Papaño.

Vicepresidente: Eduardo Domingo Belmonte.

Secretarios: Elsa Judith Delgado y Marta Raquel López.

Comisión Redactora: Ángel Agustín Frontini, Josefina Morel, Miguel Antonio Villanueva, Angela B. de Cima, Héctor E. Gueret, Víctor José Sing, Alberto Azpoitia, Jorge Causse y Marcela T. de Di Marco.

Relator: Por la mayoría: Lidia Belmes. Por la minoría: Marcela T. de Di Marco.

DESPACHO DE MAYORIA

1. Denominación adoptada: En razón de que, la denominación comercial del tema, es contradictoria con la esencia de la figura jurídica expuesta a la discusión, se optó por el término MULTIPROPIEDAD por ser el que mejor responde a la tipología que se expondrá, todo ello, avalado por la mayoría de la doctrina nacional y extranjera.

2. Situación jurídica actual

2. 1. Caracterización general: Es el derecho que pertenece a una pluralidad de sujetos y que recaen sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual, a cada uno de los titulares le corresponde, en forma exclusiva y alternada, el uso y goce de ese bien durante un período de tiempo anual previamente determinado. Básicamente, el instituto recae sobre bienes inmuebles con fines vacacionales o recreativos, sin perjuicio de hacerlo extensivo a bienes inmuebles con otro destino o a bienes muebles.

2. 2. Realidad comercial argentina: Dificultad de su encuadre jurídico: De las comparaciones efectuadas entre las distintas figuras jurídicas utilizadas en nuestro medio - uso, habitación, usufructo, sociedad civil, sociedad anónima, condominio, propiedad horizontal - resulta que las diferencias entre ellas y la multipropiedad son tales, que nos impiden subsumir a esta nueva figura jurídica dentro de las menciones. En consecuencia, se hace necesario dotarla de una regulación jurídica propia que capte su verdadera esencia.

2. 3. Su registración: Conforme a la legislación registral vigente, en los Registros de la Propiedad Inmueble, sólo se inscriben aquellos documentos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales legalmente tipificados; por lo que carecen de vocación registral todas aquellas cláusulas de carácter obligacional.

3. De lege ferenda: Pautas mínimas que indispensablemente deben integrar una futura legislación.

3. 1. Creación de un nuevo derecho real autónomo (Art. 2502, Cód. Civ.). Sobre cosa propia bajo denominación de "multipropiedad".

3. 2. Tipicidad del nuevo instituto. a) Pluralidad de sujetos. b) Unidad de objeto en estado de indivisión forzosa perpetua. c) Cuota parte indivisa: como medida del derecho. d) Perpetuidad. e) Uso y goce: periódico, exclusivo y alternado. f) Transmisibilidad: ínter vivos y mortis causa. g) Gravabilidad, embargabilidad y ejecutabilidad (régimen especial para las garantías). h) Instrumentación conforme art. 1184, inc. 1°, Cód. Civil. i) Registración declarativa (art. 2505, Cód. Civil).

3. 3. Nacimiento de la multipropiedad. a) Título constitutivo - Escritura Pública de constitución integrada por el Reglamento de Multipropiedad y Administración y el plano de mensura y subdivisión. b) Inscripción registral declarativa c) Indisponibilidad para otro fin.

3. 4. Administración. a) Organos. b) Funciones. c) Facultades. d) Obligaciones.

3. 5. Título de adquisición del derecho. a) Escritura pública y posesión. b) Inscripción registral (art. 2505, Cód. Civil).

3. 6. Ejercicio del derecho, a) Límites. b) Facultades. c) Obligaciones. d) Cargas.

3. 7. Extinción: a) Causas relativas. b) Causas absolutas.

4. Pautas operativas de promoción del sistema

4. 1. Desgravaciones impositivas.

4. 2. Planes de financiamiento.

4. 3. Red de intercambio nacional e internacional.

4. 4. Agilidad administrativa y registral.

5. Recomendación

Es deseable el urgente tratamiento legislativo de este instituto a fin de lograr

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la seguridad jurídica necesaria, y la uniformidad en la contratación; además la futura ley deberá contemplar la adecuación de los contratos vigentes a la nueva norma a dictarse, teniendo en cuenta las pautas propuestas.

DESPACHO DE MINORÍA

Consideraciones, declaraciones y fundamentos de la propuesta de Ponencia sobre el tema "La propiedad con titularidad temporal compartida. Su registración" que, se eleva a aprobación de este plenario de congresales.

I. El título del tema cuyo desarrollo tuvo a su cargo esta comisión, designado en acuerdo unánime por las entidades convocantes a este VI Congreso Nacional de Derecho Registral, aparecía seguido de una mención aclaratoria sobre que el mismo sería tópico en el VII Congreso Internacional de Derecho Registral.

Esta mención tuvo una incidencia fundamental en el tratamiento del tema, ya que su inclusión como tal en un evento de trascendencia internacional nos advertía, primero, sobre la medida en que la cuestión importaba en el orden científico y, en segundo lugar, sobre el grado en que esta temática gravitaba en el orden jurídico de distintos países.

El título dado al tema era el resultado de una compulsa que, entre los componentes del Centro Internacional de Derecho Registral, se había llevado a cabo por la Secretaría General de ese Organismo, convocante al aludido evento internacional. A su tiempo también nos fue advertirlo que para la Argentina, la titulación de este tópico debía darse mediante el uso de una fórmula que, más adecuadamente, se aproxima a nuestras propias estructuras jurídicas

El resultado de la compulsa fue determinante para que el tema quedara titulado en los términos con los que se lo publicitó para esta convocatoria.

De cualquier modo, desde que el fenómeno negocial que iba a ser motivo de análisis no era de ninguna manera desconocido en nuestro país, se obviaron los reparos semánticos en procura de alcanzar pronunciamientos decisivos sobre la cuestión principal, los que como cometido final, eran desde luego mucho más importantes.

Era claro que el tema, tal como quedó enunciado, priorizaba el aspecto registral por sobre la cuestión negocial, la que podía tener o no vocación publicitaria; presupuesto inobjetable desde que la convocatoria se hizo para considerar cuestiones atinentes al Derecho Registral.

Ello no obstante y como no podía ser de otro modo era necesario abordar la problemática relativa al nuevo mecanismo de vinculación negocial, desde que la decisión que se adoptara sobre la delimitación jurídica del contrato, sobre su objeto, sobre su calificación legal y su encuadre normativo, entre otras cuestiones, eran el vital entronque; para luego definimos sobre su inscripción registral y sobre la forma de alcanzar los efectos publicitarios consecuentes.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. En las pautas sugeridas por la coordinación nacional, respecto de las cuales debían girar las deliberaciones atento no haberse objetado las mismas ni haberse propuesto su reformulación se señalaba:

"La concurrencia de varias circunstancias entre las que podríamos citar: el turismo de masas, la economía de costos y los períodos vacacionales de tiempo limitado, aparecen como factores que, en su momento, determinaron la irrupción en el campo inmobiliario, de una modalidad operativa por la cual un grupo de personas comparten el uso y goce de una unidad turística, de la cual son titulares, la que a su vez se integra en un complejo concebido integralmente con destino vacacional. "

Lo anterior nos arrima algunos de los elementos que hacen posible la delimitación conceptual de esta nueva forma de contratación.

Se trata de una oferta de contrato de venta, que puede ser remitida indistintamente por un emprendedor, un promotor o un comercializador con destino al público en general.

Se promete la enajenación de un espacio de tiempo, delimitado previamente, para el uso y goce de unidades vacacionales con destino turístico.

Los adquirentes deben asumir la obligación de usar y gozar de la cosa durante el período asignado, respondiendo proporcionalmente por los gastos de manutención de la unidad, del edificio al que se integra, de las implementaciones adicionales para esparcimiento y de uso común, así como también a los gastos de administración del sistema.

El intercambio vacacional internacional, esto es la permuta de períodos de disfrute de la cosa entre titulares de unidades de complejos ubicados en distintos países, es un atractivo de vital gravitación para viabilizar la comercialización del producto.

En principio los adquirentes deberían gozar, además del derecho al aludido intercambio, de la facultad de disponer de su derecho al disfrute temporal de la cosa, de gravarlo con derechos del garantía, de ceder su uso mediante arrendamiento y de afectarlo con el derecho real de usufructo.

Todo dependerá del mecanismo operativo que se adopte, del tipo de contratación que se elija y de la amplitud de los derechos que en definitiva se decida transferir.

La mecánica operativa implementada para que los particulares puedan acceder al sistema reconoce, en nuestro país, dos modalidades perfectamente diferenciables; sin que sea posible indicar cual de ellas, numéricamente, es más importante.

Una de esas modalidades es la societaria. Un ente ideal como titular del complejo, adoptando ya sea el tipo sociedad anónima o el tipo sociedad civil, promete la enajenación de una cuota parte o una parte de su paquete accionario, en el que se comprende el derecho del adquirente al disfrute de una determinada unidad por un período de tiempo igualmente determinado; importando esa adquisición, a su tiempo, la asunción de las obligaciones que hacen, integralmente, al mantenimiento del sistema.

Va de suyo que en este supuesto las facultades del titular, en cuanto a la disponibilidad del derecho adquirido, se ven sensiblemente disminuidas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por lo mismo corresponde señalar que las relaciones del adquirente con el ente ideal al que se suma, quedarán atrapadas en su totalidad en el ámbito de los derechos personales.

Por otra parte los estatutos sociales no son sino contratos con condiciones generales negociales o con cláusulas predispuestas, a través de las cuales se fijan importantes prerrogativas para del ente o para el administrador del sistema, al tiempo que se fijan la magnitud y extensión del los derechos de los adquirentes.

El adquirente, que no puede sino adherir al contrato si pretende ingresar al sistema, aparece forzado a involucrarse en un área societaria en la cual no se tiene la seguridad que quiera participar, además de resultar seriamente discutible su *affectio societatis*.

La segunda modalidad opera mediante la enajenación de partes indivisas de una unidad a tantos titulares como semanas tiene cada año calendario, unidades que previamente son afectadas al régimen horizontal.

Esta mecánica operativa, desde que hace trascender la titularidad del adquirente al campo de los derechos reales, aparece protegida por el orden público involucrado en aquél y no se le constriñen en manera alguna el ejercicio de las legítimas facultades del titular de disponer y afectar su derecho.

En el marco del derecho comparado se advierte que esta nueva forma de contratación aparece configurada tanto bajo forma societaria o mediante cesión de uso, vinculantes pero en el plano de los derechos personales, o adoptando la figura del condominio o de algunos de los derechos reales de disfrute sobre la cosa ajena.

III. En todos los casos se patentiza el derecho de uso periódico y alternado de varias personas sobre una cosa.

Esto nos alerta sobre la presencia de una situación de comunidad en la que una pluralidad de sujetos son titulares de derechos cualitativamente iguales sobre una misma cosa que permanece en estado de indivisión material.

A cada titular se le transfiere el derecho a una cuota o parte indivisa, derecho que involucra la prerrogativa individual de disfrutar alternativamente de la cosa común.

Son titulares de derechos cualitativamente iguales porque todos tienen idénticas facultades sobre la cosa, independientemente de la mayor o menor duración de su período de disfrute. Esos derechos se ejercen en cada período sobre la totalidad de la cosa.

La cuota es la medida del derecho al disfrute sobre la cosa por cada titular, de lo que se deriva que a mayor periodo temporal de uso y goce mayor deberá ser la cuota o parte indivisa asignable.

Esa noción de comunidad, que como vimos puede operar en el ámbito de los derechos personales, pero de cuya virtualidad para proteger los intereses del adherente nos permitimos dudar, preferimos manejarla en el campo de los derechos reales, cuya estructura, sustancialmente de orden público, no enerva la posibilidad de que los particulares puedan fijar autónomamente ciertas regulaciones, toda vez que las normas involucradas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sean de las que se dio en denominar reglamentarias.

Si bien el factor tiempo juega un rol decisivo para la caracterización de este nuevo derecho, difícilmente podamos atribuirle la calidad de elemento que haga a su configuración como derecho real. Esto implicaría admitir una tridimensionalidad en la estructura de los derechos reales, inconcebible en el régimen actual, y aun cuando participamos de la hipótesis preferimos postergar su tratamiento para otra instancia.

No se nos escapa, por otra parte, lo que el artículo 2562 dispone acerca de que los contratos que constituyesen otros derechos reales o modificasen los que por el Código se establecen "valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer".

Se ha sostenido por la doctrina más importante en nuestro país: "La pauta legal podría ser la conversión del derecho real prohibido en el derecho real permitido cuya amplitud de contenido sea más semejante." (Gatti - Alterini, El derecho real, Abeledo - Perrot, 1974.).

No puede quedar duda alguna acerca de que la aludida semejanza y en el plano de los contenidos se da indudablemente respecto al derecho real de condominio.

La partición del uso y goce mediante la atribución de períodos de temporales de uso alternado, se ordena en el ámbito de la recordada regulación que los particulares pueden autoestablecerse, aun cuando de derechos reales se trata.

El principio consagrado en el artículo 2684 acerca de que: "Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular" ha sido comprendido por la doctrina como una disposición que es supletoria de la voluntad de las partes, de tal modo que los condóminos pueden acordar que ese uso y goce sea ejercitado de manera alternada, como una suerte de partición de esas facultades.

Por lo demás, los elementos y el contenido en abstracto del condominio y de la figura en estudio, son idénticos.

En cuanto a los elementos, se advierte en ambos casos, la presencia de una pluralidad de sujetos con derechos cualitativamente iguales, sobre la totalidad de la cosa y atribución de cuotas como medida del derecho (arts. 2673 y 2674, Cód Civil).

En lo que respecta al contenido de los derechos, las facultades que los tipifican son idénticas. La cuota integra el patrimonio de cada condómino, teniendo sobre ella una amplia gama de facultades: puede enajenarla, gravarla con derecho real de hipoteca, constituir usufructo, sus acreedores pueden hacerla embargar y ejecutar (arts. 2676, 2677 y 2678, del Cód. Civil).

Con relación a las facultades sobre la cosa, ambos requieren del acuerdo unánime para los actos de disposición jurídica o material, el uso y goce debe serlo sin alterar la substancia en el doble sentido de materia y destino; esto es, que el condómino no podrá individualmente alterar el destino conforme al cual la cosa debe usarse, v. gr. vivienda vacacional, como tampoco realizar innovaciones materiales en la misma (arts. 2680 a 2684,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Cód. Civil).

Asimismo, los copartícipes deben contribuir en proporción de sus partes a los gastos de reparación o conservación de la cosa. Nos oponemos a que el abandono de la cuota parte pueda, en vez de producir el acrecimiento proporcional a los restantes condóminos, determinar, como se ha propuesto, que el órgano administrador disponga como quiera de la cuota, cuando sobre ella ni sobre la cosa tienen derecho real ni personal alguno.

No se nos escapa que el gran obstáculo para una asimilación de la figura en estudio al condominio, lo constituye la transitoriedad que, en el régimen de nuestro Código Civil, caracteriza a éste último. El artículo 2692 dice "Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa." Y el artículo 2693 agrega: "Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida al derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente." Y la decisión de demorar la división en el caso de que ella fuere nociva por cualquier motivo (art. 2715) sólo nacerá de un pronunciamiento judicial concreto.

Creemos sin embargo, que la posibilidad de que por vía legislativa se modifique tal situación - lo que por otra parte está previsto en la primera parte del artículo 2715 - no desnaturaliza la figura del condominio desde que su transitoriedad obedeció exclusivamente a una cuestión de política legislativa, con fundamento en el recelo de nuestro codificador hacia tal figura y que lo llevó a posibilitar que la situación de cotitularidad no se prolongara indefinidamente.

Como advierte la doctrina, ello no significa que una comunidad estable no sea socialmente necesaria en algunos casos, y en tal sentido el código suizo en su artículo 650 dispone que cada partícipe tiene derecho a exigir la división si no está obligado a permanecer en la indivisión en virtud de un acto jurídico o por estar afectada la cosa a un fin duradero.

IV. Cuando de viviendas vacacionales se trata, el condominio con partición del uso y goce alternativo se da hoy y en nuestro país sobre unidades funcionales de un edificio o complejo urbanizado sometido al régimen de propiedad horizontal.

El reglamento de copropiedad puede incluir en tales casos, las cláusulas referidas a la determinación de los módulos de disfrute, la unificación de la representación de los condóminos, ya previsto en el artículo 10 de la ley 13512, las cuestiones de administración y gastos con relación a cada una de las unidades funcionales, derechos y obligaciones en cuanto al uso de las mismas.

Sin embargo nos oponemos a que, tras el término multipropiedad o cualquier otro rótulo que se le quiera dar, se pretenda englobar no sólo al condominio con partición de uso y goce alternativo sino también al derecho de propiedad horizontal cuyo estado nacería con el llamado reglamento de multipropiedad, en un todo complejo y unitario. Así, en algunos supuestos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posibles de multipropiedad o tiempo compartido tal situación sería imposible, por ejemplo en el caso de venta de yates o computadoras bajo ese sistema o de pacto de uso y goce alternativo sobre una casa; y en otros supuestos es posible, pero no imprescindible como por ejemplo en las playas de estacionamiento.

Sin embargo, se ha sugerido, que aun en tales casos la redacción de un reglamento de multipropiedad - de propiedad horizontal diríamos nosotros - sería necesario.

V. El problema que menos dificultades planteaba era el relativo a la registración de los títulos que contuvieran los derechos emergentes del nuevo mecanismo de comercialización de unidades con destino vacacional o turístico.

Y esta ausencia de dificultades se presenta tanto si se adopta, como entendemos corresponde, la figura del derecho real de condominio con partición de uso y goce alternativo sobre unidades, sometidas al régimen horizontal en los casos en que así corresponda, cuanto si se admitiera la poco verosímil existencia de un derecho real autónomo que, en definitiva y a partir de las propuestas sugeridas, no pasan de ser matizaciones de repertorios conocidos por estar vigentes.

Los documentos que pueden acceder al registro deberán estar referidos a la titularidad de un condominio con distribución entre los comuneros de las respectivas alícuotas que cada uno tiene en la cosa común.

Los aspectos que las partes han regulado privadamente para fijarse la medida temporal de cada derecho en función de la cuota o parte alícuota adquirida, no son materia de registración.

Las disposiciones de la ley 17801 no pueden dejar duda alguna sobre no que resulta registrable mediante sintéticas constancias de aquellos documentos inscribibles, consecuencia natural de no operar en nuestro ordenamiento un registro de transcripciones.

Para el caso de haberse afectado el inmueble al destino vacacional para la comercialización de las unidades del complejo mediante la enajenación de partes indivisas en función de probables tiempos de disfrute, atará al afectante al destino por aplicación supletoria de las normas establecidas en la ley 19724; y en función de las disposiciones que este cuerpo legal contiene sobre registración en su juego concordante con la ley nacional registral.

VI. Los argumentos que antes quedaron expuestos fundan la posición de esta ponencia en el sentido de que corresponde tipificar a este nuevo instituto jurídico, que se genera a propósito de una moderna forma de contratación inmobiliaria, como condominio con partición de uso y goce alternativo, se trate de unidades sometidas al régimen horizontal o no, con la salvedad ya apuntada de que correspondería sancionar la modificación de la o las normas que deciden sobre la acción de división ejercitable por los condóminos.

La sanción de este dispositivo legal, y ésta es la propuesta de lege ferenda,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe permitir que, para el tipo de situación jurídica que nos ocupa y con carácter excepcional, las partes puedan pactar un estado de indivisión mayor del legalmente admitido en la actualidad, pero sin deponer el principio de transitoriedad que el codificador le asignó genéricamente al condominio. La pauta temporal, de plazo determinable, bien podría estar dada por la subsistencia del sistema.

No podemos admitir la sanción de ningún dispositivo legal por el que se pretenda la creación de nuevos derechos reales, siquiera bajo la tentadora autonomía que se propicia, cuando la semejanza de la figura que analizamos con el condominio está teñida solamente de identidades, dejando a salvo, una vez más, el aludido impedimento del plazo que detiene temporalmente la acción de partición, el que de todos modos pensamos que es contingente atribuible a la concepción filosófica del codificador la que no pretendemos modificar, sino excepcionalmente.

Sugerencias como las indicadas en las pautas producidas por la coordinación nacional tales como la aplicación supletoria del régimen establecido por la ley 19724 de prehorizontalidad, a fin de proteger la situación y los derechos de los adquirentes, sobre cuya irrenunciabilidad y su carácter de normativa de orden público se ha pronunciado en forma concordante dos fallos plenarios de las Cámaras Civiles de la Capital Federal, aparecen como circunstancias propiciatorias para que la única sanción que se pueda reclamar sea la de una ley que corrija excepcionalmente el régimen de indivisión no forzosa.

Debe ser manejada con especial cuidado la estructura de nuestros derechos reales, no sólo por el orden público implicado, sino además porque se corre el riesgo de modificar la esencialidad del régimen.

Debe ponerse un freno a la patológica hipertrofia legislativa que padecemos en nuestro país y encontrar un remedio a la fiebre legiferante.

Por todo ello el VI Congreso Nacional de Derecho Registral propone:

1. Que al fenómeno negocial inmobiliario conocido como tiempo compartido, multipropiedad u otras denominaciones, le resultan aplicables las disposiciones que regulan el derecho real de condominio; y en caso de edificio o complejos urbanizados los regímenes de prehorizontalidad (ley 19724) y de propiedad horizontal (ley 13512).

2. Que, mientras no se sancione la norma que permita pactar la indivisión de la cosa común, la judicatura tenga especialmente en cuenta, frente a una acción de división en estos casos, lo preceptuado en el artículo 2715 con relación a la demora en la división cuando ello fuere nocivo por perjudicar los intereses de los condóminos; como asimismo el artículo 1071 del Cód. Civil sobre el ejercicio abusivo de los derechos.

3. Que la registración de los títulos portantes de los derechos que resultan de esta moderna forma de contratación inmobiliaria, debe quedar sometida a las disposiciones de la Ley Nacional Registral, de lo que se deriva que los aspectos que las partes han regulado privadamente para fijarse la medida temporal de cada derecho, en función de la cuota o parte alícuota adquirida así como toda otra circunstancia que tenga atinencia con los derechos personales involucrados en ese tipo de reglamentarismos, no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

son materia de registraci3n.

4. Que se sancione una norma legal por la que se permita que las partes, para situaciones jur3dicas como las que nos ocupa y con car3cter excepcional, puedan pactar un estado de indivisi3n mayor del legalmente admitido. La pauta temporal, puede ser de plazo determinable y dada por la subsistencia del sistema.

TEMA II. PROYECCIONES REGISTRALES DEL CATASTRO

Presidente: N3stor Q. G3mez.

Vicepresidente: Julio C3sar Benedetti.

Secretaria: Liliana M. Vinassa.

Comisi3n Redactora: N3stor O. G3mez, V3ctor Di Capua, Liliana M. Vinassa, Octavio Ernesto Maino y Miguel A. D. Mart3nez Conte.

Relator: Octavio Ernesto Maino.

DESPACHO

Vistos

Los trabajos presentados, la exposici3n sobre ellos de los respectivos autores y las opiniones vertidas y analizadas en el curso del fruct3fero debate producido en el seno de la Comisi3n.

Y Considerando:

las un3nimes conclusiones a que se arrib3 en consecuencia.

La Comisi3n del Tema II del VI Congreso Nacional de Derecho Registral eleva al Honorable Plenario para su consideraci3n el siguiente Despacho:

I. El Catastro y el Registro Inmobiliario

1. Si bien el Catastro y el Registro Inmobiliario tienen por objeto com3n al inmueble, difieren esencialmente en las funciones que a cada uno le compete cumplir.

2. La actividad catastral es la herramienta para la formulaci3n y desarrollo de las pol3ticas territoriales del Estado, sin perjuicio de los efectos tributarios con que esa labor simult3nea lo sirve. De tal manera resulta evidente que el catastro da una respuesta t3cnica, en el contexto del derecho p3blico administrativo, a aspectos f3sicos que interesan al tr3fico jur3dico inmobiliario.

3. La actividad registral inmobiliaria tiene a su vez por funci3n dar publicidad a actos jur3dicos susceptibles de operar la constituci3n, transmisi3n, modificaci3n o extinci3n de derechos reales, instrumentados fuera del 3mbito registral, en el contexto del derecho privado regido por el C3digo Civil.

II. Proyecci3n Registral del Catastro

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. La configuración, designación y nomenclatura parcelaria y la poligonal que la define son frutos del Catastro que se proyectan en el Registro Inmobiliario a través de los documentos establecidos en el artículo 2° de la Ley Nacional 17801, con la limitación que su artículo 41° impone a cualquier injerencia tributaria o administrativa.
2. En relación a este aspecto específico, la actividad catastral contribuye al principio de determinación de aquel objeto común, pero ello no implica erigir al Catastro en condicionante de la actividad registral inmobiliaria.

III. La coordinación entre el Catastro y el Registro Inmobiliario

1. La convergencia de funciones disímiles sobre un objeto común exige una efectiva coordinación partiendo del reconocimiento de la identidad propia de cada órgano, resultando inconveniente y por consiguiente no viable toda pretensión de fusión de ambos en un solo ente.
2. La sistemática a aplicar debe revestir carácter integral; comprendiendo la totalidad del plexo normativo en sus expresiones Civil, Registral, Administrativa y Catastral, tanto en el ámbito nacional como en las jurisdicciones locales, según resulta de los principios constitucionales vigentes.
3. En el trabajo interdisciplinario que requiere la coordinación entre el Catastro y el Registro Inmobiliario, las modernas tecnologías aportan instrumentos de inmediata aplicación (análisis de sistemas y bancos de datos) que constituyen soluciones idóneas para efectivizar esa aspirada coordinación.
4. También para lograrla efectivamente, resulta recomendable que:
 4. 1. Necesariamente se organice el Catastro Territorial de la Nación y de cada una de las Provincias, mediante legislaciones que no pierdan de vista su específica finalidad al sobredimensionar el medio elegido en perjuicio de la seguridad jurídica, la equidad y la fluidez en la contratación inmobiliaria, por su forzada e inarmónica inserción en el sistema jurídico vigente.
 4. 2. En consecuencia, rechazar toda propuesta o proyecto de cualquier origen tendientes a establecer normas que impidan u obstaculicen la fluidez del normal tráfico jurídico inmobiliario, en cuanto contradigan lo postulado en las presentes declaraciones y recomendaciones.

TEMA III. LAS MEDIDAS CAUTELARES Y EL BLOQUEO REGISTRAL

Presidente: Raúl R. García Coni.

Vicepresidente: Alicia Fernández de Carballo.

Secretaria: Martha del C. Yamaguchi de Dei Castelli.

Comisión Redactora: Américo Cornejo, Miguel N. Falbo, Luis Andorno, Gustavo Alejandro Crego, Antonio Iapalucci, Emilio César Joulia, Domingo Nicolás Rotandaro.

Relator: Américo Cornejo.

La Comisión N° III: Tema Medidas cautelares y boqueo registral, somete a este Plenario, el siguiente Proyecto de Despacho:

1. Las medidas cautelares, en cuanto accesorias de un Proceso de carácter principal, apuntan básicamente a asegurar la seriedad y eficiencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la función jurisdiccional.

2. Como consecuencia derivada de la expedición de un certificado, toda medida cautelar que ingrese durante el plazo de la reserva de prioridad o bloqueo registral, debe anotarse en forma condicional, advirtiéndose de ello, al órgano jurisdiccional, mediante notificación fehaciente. (Doctrina del art. 18 de la ley 17801)

3. La reserva de prioridad se pierde por el vencimiento del plazo de la certificación no utilizada. También cuando ésta es empleada, para un acto distinto al que fue requerido, salvo el supuesto que el acto a instrumentarse incidiera en mejor cuantía en el patrimonio del disponente, o por un registro notarial diferente para el que fue solicitado.

A su vez la prioridad indirecta se pierde por vía de consecuencia al extinguirse la reserva y en forma directa si el documento ingresara vencido el plazo legal. (Doctrina del art. 5° de la ley 17801.)

4. La comunicación del art. 3° al escribano y/o al futuro adquirente de la medida cautelar decretada o anotada condicionalmente, no hace perder la reserva de prioridad.

5. El juez en ejercicio de su poder cautelar genérico, puede ordenar durante el período comprendido entre la expedición del certificado y la instrumentación del acto, medidas precautorias dirigidas al notario, las que notificadas en debida forma paralizan los efectos de la reserva de prioridad. En cambio una vez autorizado en documento no se puede paralizar sus efectos, carece de validez la notificación del letrado.

6. El embargo ejecutorio no es una medida cautelar, sino un acto jurisdiccional de desapoderamiento.

7. Existiendo un embargo preventivo, ya sea stricto sensu o ejecutivo, puede disponerse del bien con los recaudos del art. 1174 del Código Civil.

8. Existiendo un embargo ejecutivo el titular dominial del bien no puede disponer del mismo salvo autorización judicial.

9. En consecuencia en la etapa procesal correspondiente debe transformarse a pedido de parte o del oficio, según el caso, el embargo preventivo en ejecutivo e inscribirse para su oponibilidad a terceros.

Por ello y teniendo en cuenta su distinta naturaleza y efectos los jueces al oficiar la anotación del embargo a los Registros de la Propiedad expresarán de qué clase de embargos se trata.

10. El monto del embargo es un elemento esencial para cumplir con el principio de especialidad. Su emisión desnaturaliza la medida y la finalidad buscada.

El embargo sin monto decretado como medida cautelar en los procesos en que se persigue a la cosa, produce los mismos efectos que la anotación de litis.

11. En el embargo, el monto oponible es el inscripto y publicitado.

Disidencia Falbo.

12. Nada obsta a que se provea e inscriba un embargo con cláusula de reajuste no siendo necesario una norma expresa para ello.

Disidencia doctor García Coni.

13. El embargo con cláusula de reajuste, debe ser inscripto con indicación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del índice base de actualización a utilizar, a fin de lograr oponibilidad frente a terceros.

Disidencia: doctores Sinner; Iapalucci y doctora Antonini (Reg. Gral. Sta. Fe) doctora Baldini; Moreno; doctora Diez (Salta).

14. Conforme los términos de la cláusula de asunción del embargo el adquirente puede obligarse a:

a) Sólo por el monto inscripto y publicitado. (Nominal o con cláusula de reajuste).

b) Por el crédito del expediente judicial hasta el valor de la cosa.

c) Por el crédito del expediente judicial sin límite.

Cualquiera sea la fórmula adoptada, ella es responsabilidad exclusiva de las partes.

15. Los bienes registrables sólo pueden embargarse en los registros respectivos. Fuera de ellos, el único embargo que cabe es sobre el precio.

16. Es admisible la coexistencia del embargo sobre la cosa, condicionado al bloqueo, con el embargo sobre el precio antes de la escrituración del acto.

17. El embargo sobre el precio, no interrumpe la reserva de prioridad, pues el acto se otorga y autoriza reteniendo el notario parte del precio, hasta el monto indicado, si lo hubiere.

18. El instrumento que contenga la orden al notario trabando la medida cautelar sobre el precio, debe ser un oficio firmado por la autoridad judicial. La Cédula de Notificación firmada por letrado, dirigida al comprador y al notario carece de validez.

La notificación por cédula dirigida al notario, para que se abstenga de realizar el acto, carece de validez.

19. La inhibición general de bienes tendrá distintos efectos según el tipo de juicios en que fue decretada.

En los procesos de insania, inhabilitación, concursos o quiebras, la inhibición se decreta para proteger el patrimonio.

20. En los restantes procesos limita la libre disponibilidad de los bienes. En estos casos su naturaleza es la de un embargo genérico, y por lo tanto debe reunir los requisitos del mismo.

La inhibición general de bienes tiene prioridad de acuerdo con las normas del derecho registral, y para hacerla activa, es imprescindible la determinación de su monto.

21. La anotación de litis, es una medida cautelar que persigue a la cosa y no a su valor. Su toma de razón genera prioridad.

22. Además, tal anotación preventiva de litis que tuviere acceso al Registro, tiene por objeto publicitar el litigio a los efectos de que los terceros interesados no puedan ampararse en la presunción de buena fe que tienen a su favor.

23. Se le aplica el plazo común de caducidad de las demás medidas cautelares con independencia de su continuidad del proceso lo que no obsta a la necesidad de su reinscripción.

24. La prohibición de innovar tiene el mismo tratamiento registral que las demás medidas precautorias.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

No paraliza la actividad registral, no afecta la reserva de prioridad indirecta, y no impide la expedición de nuevos certificados.

Recomendaciones

El VI congreso Nacional de Derecho Registral recomienda:

I. A los fines de la caducidad de la registración de las inhibiciones, debe distinguirse aquellos que resulten de juicios de insania, inhabilitación, concurso o quiebra, respecto de los cuales por su naturaleza, no resultan de aplicación las normas de caducidad aplicables a las medidas cautelares en general, y en consecuencia su toma de razón se mantiene en tanto no se ordene judicialmente su cancelación.

II. Atento el carácter declarativo y no convalidante de nuestro sistema registral, no correspondería la anotación en los Registros de la medida de no innovar. Por cuanto ésta se dirige a los hechos y no al derecho.

III. En consideración a lo expuesto sobre los alcances y efectos que en sede registral tiene la medida de no innovar, resulta oportuno reafirmar las conclusiones a que arribó la VI Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, Mendoza 1969 (Despacho N° 7, Recomendación N° 2).

IV. Que en las futuras reformas que se realicen a los códigos procesales se tenga en cuenta una modificación integral en materia de medidas cautelares, con una óptica interdisciplinaria a fin de armonizar los intereses de los acreedores, los titulares dominiales y terceros adquirentes con lo que se dinamizará el tráfico jurídico.

V. Implementar una adecuada publicidad del estado civil y capacidad de las personas, a través de certificaciones acordes con el resto del sistema registral argentino.

En disidencia, doctor García Coni.

VI. Implementar un sistema que posibilite la concentración de la información en materia de inhibición para que pueda ser publicitada simultáneamente en todo el territorio de la Nación.

En el mismo sentido y teniendo en cuenta los adelantos que nos brinda la informática, resultaría altamente positivo que juntamente con el sistema referido en el párrafo anterior se implemente un índice de titularidades.

VII. Es conveniente que los documentos judiciales tengan en cuenta las normativas técnicas emanadas de los Registros de la Propiedad a los efectos de lograr una adecuada publicidad; evitando posibilidades de conflicto.

TEMA IV. PUBLICIDAD DE LAS RESERVAS DE SOBREELEVACIÓN

Presidente: Adriana María Inés García de Valdez.

Vicepresidente: Pablo Mario Corna.

Secretarios: Irma Mirtha Gladys Goussal de Zanazzo y Oscar Eduardo Sarubo.

Comisión Redactora: Diego H. Tarigo, Álvaro Leiguarda, María Isabel Lóizaga, Gabriel B. Ventura y Mesa Directiva.

Relator: Oscar Eduardo Sarubo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Visto:

Los trabajos presentados, la posición de sus autores, las opiniones vertidas y el exhaustivo debate producido en su seno, y

Considerando:

Que la sobreelevación dentro del régimen de Propiedad Horizontal, consiste en la construcción que se realiza sobre o bajo el suelo o sobre o bajo lo edificado, incluso en el espacio aéreo o vuelo; la que se realiza en otros sectores del inmueble y la que se adosa lateralmente a la construcción existente, sin apoyos por su planta baja.

La Comisión IV del VI Congreso Nacional de Derecho Registral, eleva al pleno para su consideración, el siguiente despacho:

I. Conformando el principio de que los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley, y no estando comprendida en el sistema del Código Civil, con relación a esos derechos que señalan los arts. 2502, 2503 y concs. , nos inclinamos a considerar, en el estado actual, que la sobreelevación es un derecho de naturaleza personal.

II. Los términos "reserva" o "concesión", entendemos que deberán ser utilizados según los momentos o etapas del nacimiento del derecho a sobreelevar. Este derecho puede nacer de una reserva efectuada por el o los titulares del dominio o bien por un contrato posterior.

III. En el primer caso, la reserva deberá constar, como cláusula especial en el Reglamento de Copropiedad y Administración, la que deberá ser de transcripción obligatoria en todas las escrituras de transmisión de dominio.

La hipótesis planteada trae como resultado la publicidad instrumental.

Tales reservas se han de reflejar en los Registros como publicidad - noticia o no efectual.

IV. Con respecto a la transmisión del derecho a un tercero o la atribución exclusiva a uno de los sujetos del consorcio, declaramos que no está comprendida, específicamente, en la tipología contractual de la legislación vigente.

V. Por todo ello, instamos a que se regule la problemática del derecho de sobreelevación en su integridad.

VI. Para realizar tal legislación se podrán tomar, como pautas ejemplificativas, un mayor desarrollo dentro del que actualmente ofrece el régimen de Propiedad Horizontal, o estudiarse la posibilidad de implantar el derecho real de superficie o el derecho de edificar, sin perjuicio del carácter real o personal que impliquen las figuras que se adopten.

Y, la siguiente declaración:

Visto el desarrollo alcanzado por el Derecho Registral y los antecedentes principales de esa evolución, la que no está llamada a concluir, se ratifican manifestaciones en el sentido de subrayar la labor concurrente y necesaria que registradores, notarios y demás profesionales del derecho han

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumplido en favor de esa evolución, reiterando asimismo el paralelismo y concurrencias impuestas por sus propias competencias y funciones de esos sectores en la vida jurídico - institucional del país.

En consecuencia, es la interacción entre ellos, el camino valedero para seguir buscando el perfeccionamiento de este derecho, que también redundará en la optimización del servicio registral.

UNIÓN INTERNACIONAL DEL **NOTARIADO LATINO**

CELEBRÓ REUNIÓN EN LA HAYA EL CONSEJO PERMANENTE(*) (303)

El día 13 de marzo siendo las 9 y 30 tuvo lugar en el Kurhaus Hotel de la ciudad de La Haya, Holanda, la reunión del Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Latino con la presencia de su presidente, el notario peruano Jorge Orihuela Ibérico, y con la asistencia de los miembros efectivos: Augusto Gómez Martinho Faerna, Manuel Reátegui Tomatis, Franz J. Dumoulin, Paul Chardon, Néstor Pérez Lozano, Federico Guasti, Juan Carlos Pons y Antonio Vanpetghem y de los miembros honorarios: Pierre Delommez, Winfried Kralik, Jorge Polyeronis, Dietrich Heinecke, Horst Heiner Hellge, Edmund Liermann, Juan Alberto Gardey, Gilles Demers, Manuel de la Cámara Álvarez, José María de Prada González, Ramón Fraguas Massip, Ángel Martínez Sarrión, Juan Vallet de Goytisoló, Claude Basseur, Louis Chaine, Pierre Roque, André Ducret, Jacques Vandebussche, Umberto Caprara, Diego Labriola, André Schwachtgen, Mario Frogliá, Helmut Wimer, Hugo Pérez Montero, Pierre A. Pillet, Anton Gerard Lubbers y Roland de Valkeneer.

Previo a la reunión, el representante de la Asociación Real de Notarios de los Países Bajos, Ian Klinkenberg, da la bienvenida a los notarios presentes en representación del Comité Director.

El presidente declara abierta la sesión y se invita a participar a los notarios José Guglietti, de la Argentina, y Gerald Ducharme del Canadá.

Por secretaría se dio lectura a la nómina de los miembros del Consejo Permanente efectivos y honorarios que justificaron su inasistencia.

Antes de entrar a considerar el Orden del Día, el Consejo rinde homenaje al presidente honorario Arístides Sotirakopoulos y al padre del miembro honorario Carlos Prieto Aceves, don Javier Prieto, fallecidos.

Una vez abierta la sesión por parte del presidente, se pasó a considerar el Orden del Día preparado para la fecha.

Puesta a consideración el acta de la sesión anterior, celebrada en Perú del 6 al 8 de junio de 1985, es aprobada sin observaciones.

El presidente, de acuerdo con el Orden del Día, procede a leer su informe: hace referencia a las visitas que en compañía del secretario Manuel Tomatis efectuaron a los notariados de la ciudad de Santiago de Chile, donde asistió al II Seminario de Reflexión de los Notariados Americanos, importante encuentro de los países del continente americano destinado al