

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

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

**Resoluciones y declaraciones aprobadas**

En la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, se llevó a cabo la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, que efectuó sus sesiones durante los días 27 al 30 de octubre del corriente año.

A las deliberaciones asistió una representación del Consejo Federal, encabezada por su titular, escribano Antonio J. Llach, e integrada por los escribanos Jorge M. Allende, Francisco I. J. Fontbona, Federico R. España, Roberto L. de Hoz, Jorge Taquini y Manuel Salcedo.

Las resoluciones y declaraciones aprobadas en la reunión son las que se detallan a continuación.

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

**PUNTO 1º DEL TEMARIO:**  
**El embargo y la inhibición judicial y voluntaria**

La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad:

Resuelve:

1º - Que es necesario que aquellos Registros que toman razón de las cláusulas contractuales llamadas "inhibición voluntaria" lo hagan como referencia al negocio jurídico que integran, cuidando de no asentarlas con carácter de gravamen ni de modificación al derecho al que acceden, pues carecen de efectos registrales.

2º - Que el embargo voluntario no tiene acogimiento en la legislación registral vigente.

3º - Que sin perjuicio del punto de vista sobre la eficacia y alcances de la llamada "inhibición voluntaria" a tenor de la legislación registral vigente, acéptase la conveniencia puesta de manifiesto en esta Reunión, en el sentido de proceder a un examen exhaustivo del problema, atendiendo a la importancia y disparidad de opiniones suscitadas, mediante los estudios y consultas a los organismos de mayor especialización y autoridad que puedan apoyar la labor del Instituto de Derecho Registral.

**PUNTO 2º DEL TEMARIO:**  
**Escrituras otorgadas sin la certificación requerida por el Art. 23 de la ley 17801, o cuando esté vencido el plazo legal de su vigencia o fue requerido para negocio dispositivo de causa distinta al que expresa la escritura:**

Considerando:

1º - Que en alguna oportunidad se presentan al Registro inmobiliario a los fines de su inscripción, documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin la correspondiente certificación establecida por el art. 23 de la ley 17801, o con el plazo de su vigencia vencido en el momento de su otorgamiento; o expedido para un negocio causal distinto de aquel que se instrumenta en la escritura.

2º - Que como lo establece el art. 22 de la ley citada, la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos, así como la libertad de disposición de los otorgantes sólo puede acreditarse con relación a terceros por las certificaciones reguladas por dicha ley.

3º - Que, como es sabido, la publicidad del derecho real sólo se adquiere legalmente mediante la referida certificación que simultáneamente produce el efecto de la reserva de prioridad indirecta, con eficacia para la

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

instrumentación del negocio, para los otorgantes y para terceros.

4° - Que es necesario dejar debidamente aclarado el alcance de las disposiciones legales citadas con relación a todos los interesados, incluso para el registrador.

Por ello la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad,

Declara

1°) Que en el caso que se otorgue una escritura sin haberse requerido la correspondiente certificación; o se hubiere requerido para un negocio causal distinto del instrumentado; la escritura que así se instrumente, sólo podrá registrarse sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad indirecta y, por consiguiente, su eficacia en sede registral, con relación a tercero, sólo cuenta a partir del momento de su presentación en el Registro para su inscripción.

2°) Que en estos casos, en razón que se evidencia el incumplimiento de parte del notario autorizante de un deber legal (art. 23 citado), el registrador en cuanto funcionario público debe poner en conocimiento a las autoridades correspondientes (disciplinaria, y en su caso fiscal o parafiscal), la circunstancia indicada.

**PUNTO 3° DEL TEMARIO:**

**Posibilidad de inscribir en el registro actos de disposición de bienes en los que falta el consentimiento conyugal impuesto por el artículo 1277 del Código Civil**

Considerando:

a) Que existen disposiciones interpretativas internas en algunos Registros de la Propiedad, de las que resulta que deben observarse los documentos por los que se transmita o constituya un derecho real, cuando no contengan las constancias alusivas al consentimiento exigido por el art. 1277 del C. Civil.

b) Que es conveniente ir formando un criterio uniforme y coherente con relación a este tema específico, en consideración a la publicidad que el Registro da, con relación a terceros, de la existencia de dicho derecho.

**La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad,**

Declara:

1°) Que son admisibles las disposiciones a que se hace referencia en el considerando a), en cuanto constituyen el medio idóneo para que el registrador pueda ejercer la facultad calificadora que le confiere el art. 8° de la ley 17801 (consecuencia del principio de legalidad), y encuentran

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

su apoyo en el art. 3º inciso b) de la misma ley, en tanto resulta evidente que, en el caso, se trata de defecto en la forma extrínseca susceptible de ser subsanado (arts. 8º y 9º inciso b) de la ley citada).

2º) Que si bien el juicio de calificación, en cuanto a los requisitos sustantivos del consentimiento es privativo del notario en el momento de la transmisión o constitución de esos derechos, es evidente, que el examen de las formas extrínsecas del documento no puede ser suprimido en sede registral, y ello ocurriría si se le niega al registrador la potestad de observar el documento a efectos de constatar si existe la expresión formal de dicho consentimiento, sin que ello importe, por cierto, calificar el consentimiento mismo.

(Declaración aprobada por mayoría)

**PUNTO 4º DEL TEMARIO:**

**Caducidad de plazos registrados: Presentación de documentos fuera del término legal**

La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, Resuelve que:

Los términos establecidos por los artículos 24 y 5º de la ley 17801, son improrrogables y perentorios y en consecuencia por el simple transcurso del tiempo se produce la caducidad del derecho si no se lo ejercita durante el lapso establecido para cada caso. Los negocios jurídicos no instrumentados dentro del término establecido por la primera disposición y los no presentados al registro en el que indica la segunda, pierden la reserva de prioridad legal, quedando sujetos a la que pueda resultar desde el momento de su presentación en sede registral.

**PUNTO 5º DEL TEMARIO:**

**Informe sobre aplicación de la Ley 17801 en cada una de las provincias**

Visto:

La valiosa información aportada por los señores Directores de Registros asistentes, de la que resulta;

Que la técnica del "folio real" establecida por el art. 11 de la ley 17801 ha tenido principio de aplicación en las provincias de Buenos Aires, Chaco, Córdoba, Entre Ríos, La Pampa y la Capital Federal;

Que en Salta, Río Negro y en Mendoza están en la etapa final los estudios y trabajos preliminares para que así ocurra en breve plazo;

Que tienen prevista su aplicación en el curso del próximo año las provincias de Catamarca, Corrientes, Formosa, Misiones, Neuquén y Río Negro; y asignada la respectiva partida presupuestaria para 1971 la provincia de San Luis.

Que la experiencia adquirida demuestra de manera incontrovertible las

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

ventajas de esta técnica de registración por las seguridades que ofrece tanto por la concentración de los antecedentes y constancias de trascendencia jurídica de cada finca como por la facilidad de expedición de las certificaciones e informes;

Que si bien resulta privativo de cada provincia determinar el tiempo y forma de implantación del sistema conforme a lo previsto por el art. 44 de la ley, los resultados prácticos y positivos demostrados, aconsejan se aceleren los procesos de conversión expresados,

Por tanto,

La VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad,

Recomienda:

1º) A las autoridades competentes de las distintas demarcaciones la conveniencia de poner en ejecución las medidas necesarias a efectos de que en los registros de la propiedad inmobiliaria se aceleren las tareas previas para la implantación de la técnica de registración que indica el art. 11 de la ley 17801;

2º) Que dichas tareas preliminares se realicen, en cuanto sea pertinente, con sujeción a las siguientes bases que se estiman indispensables:

a) Confección de un evalúo de las situaciones actuales, medios y posibilidades de factibilidad;

b) Determinación de un programa previo de realizaciones, con fijación de las etapas de ejecución del plan, y

c) Formas de contralor de la planificación.

3º) Se elaboren y sancionen, en el menor plazo posible, la reglamentación local de la ley 17801, donde aún no se hubiere hecho, especialmente las previstas por los arts. 6º, 9º, 24, 33, 38, 40, 43, 44, y concordantes;

4º) Se procure la implantación de la técnica del "folio real" en los registros que lo han hecho por sectores (departamentos, partidos o circunscripciones) de tal suerte que sus beneficios cubran, en el menor plazo posible, la totalidad del territorio.

5º) Se tenga presente, a estos fines, la conveniencia del intercambio de la información y experiencia obtenida en la Capital Federal y provincias por intermedio del Instituto de Derecho Registral así como el servicio de asesoramiento que brinda ese organismo, y la colaboración ofrecida por la Secretaría de Estado de Justicia de la Nación.

6º) Se mejore la capacitación técnica y jurídica de los agentes de los registros, estableciendo con carácter estable y progresivo la implantación de seminarios de investigación y cursos de capacitación especialmente referidos a la ley 17801.

**PUNTO 5º DEL TEMARIO:**

**Aplicación de la Ley 17801 en cada una de las provincias**

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

Visto lo informado por los señores Directores de Registros asistentes y

Considerando:

Que las razones en que se fundó lo resuelto en las V y VI Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad se mantienen. Por lo tanto la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad

Recomienda:

Reiterar las recomendaciones N° 2 y N° 5 de las V y VI Reuniones Nacionales, respectivamente, acerca de la conveniencia de que en las distintas jurisdicciones del país se estudie con la mayor urgencia, la posibilidad de legislar en forma semejante a lo vigente en la Capital Federal (ley 17050) interesando al efecto a las autoridades correspondientes de los gobiernos locales y los representantes de los respectivos Colegios de Escribanos.

Se notifique de ello a la brevedad posible a los organismos pertinentes.

(El Premio Instituto de Derecho Registral correspondiente al año 1969 fue otorgado al escribano Néstor Osvaldo Gómez. A su vez, el jurado que debe acordar el premio del corriente año fue integrado por los escribanos Edgardo A. Scotti, Raúl R. García Coni y doctor Ángel Chavarri.)