

Conclusiones



UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA
Fundación del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires

XVIII CNDR | **Congreso Nacional
de Derecho Registral**
Rosario, 22 al 24 de octubre de 2015

WWW.UNIVERSIDADNOTARIAL.EDU.AR/DERECHOREGISTRAL2015

XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
Rosario, 22 al 24 de octubre de 2015

COMISION DE HONOR

Rectora de la U.N.A.
CRISTINA N. ARMELLA

Doctor Honoris Causa de la UNA
JORGE H. ALTERINI

Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino
OMAR FENOGLIO

Presidente del Colegio de Escribanos de Santa Fe – Segunda Circunscripción
JOSÉ ALEJANDRO AGUILAR

Presidente Colegio de Escribanos Pcia. Bs.As.
JORGE MATEO

Presidente del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble.
MARÍA LAURA SUAREZ

Director General del Registro de la Propiedad Inmueble – 2da. Circunscripción
MIGUEL ANGEL LUVERÁ

COMISION EJECUTIVA

Adriana N. ABELLA
Jorge CAUSSE
Zulma DODDA

JURADO DE PREMIOS

María T. ACQUARONE
Anahí CARRASCOSA
Nelson COSSARI
María Laura SUAREZ

TEMARIO

I ASPECTOS REGISTRALES DEL DOMINIO FIDUCIARIO Y DOMINIO REVOCABLE.

Distintos supuestos.

COORDINADORES:
Miguel Angel LUVERÁ
Marcelo URBANEJA

II REGISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CONJUNTOS INMOBILIARIOS.
CEMENTERIOS PRIVADOS. TIEMPO COMPARTIDO

COORDINADORES
Zulma DODDA
Sebastián GIACOSA

**III EL REGISTRO PUBLICO EN EL CODIGO CIVIL y COMERCIAL DE LA NACION (ley
26.994)**

COORDINADORES:

Oscar CESARETTI

Pilar RODRIGUEZ ACQUARONE

**TEMA I: ASPECTOS REGISTRALES DEL DOMINIO FIDUCIARIO Y DOMINIO REVOCABLE.
DISTINTOS SUPUESTOS**

Coordinadores Nacionales:

Not. Marcelo Eduardo Urbaneja (Instituto de Derecho Registral, Universidad Notarial Argentina)

Dr. Miguel Ángel Luverá (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe, 2da. Circunscripción)

Autoridades:

Presidente: Not. Marcelo Eduardo Urbaneja

Vicepresidente: Dr. Miguel Ángel Luverá

Secretaria: Esc. Silvia Maela Massiccioni

Comisión redactora: Not. Marcelo Eduardo Urbaneja, Dr. Miguel Ángel Luverá, Esc. Silvia Maela Massiccioni, Not. Cristina Noemí Armella, Not. Julio Sebastián Ugalde, Dra. Gloria Liliana Giménez, Dra. Julia Elena Sallon, Esc. Delia Alicia Bonfanti

Relatora: Esc. Silvia Maela Massiccioni

Trabajos presentados:

“Aspectos registrales del dominio revocable” – Alfonsín, Astrid; Giménez, Gloria Liliana; Ruiz de Erenchun, Alberto Federico

“Registración de los dominios revocable y fiduciario a la luz del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación” – García, María Verónica; Massiccioni, Silvia Maela

“Aspectos registrales del dominio fiduciario” – Ruiz de Erenchun, Alberto Federico

“Aspectos registrales del dominio fiduciario y dominio revocable” – Ugalde, Julio Sebastián

Representantes de las instituciones que emitieron voto:

Universidad Notarial Argentina (Armella, Cristina Noemí)

Consejo Federal de los Registros de la Propiedad Inmueble (Suárez, María Laura)

Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción) (Luverá, Miguel Ángel)

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (Ugalde, Justo Sebastián)

Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (Sallón, Julia Elena)

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires (Bonfanti, Delia Alicia)

Consejo Federal del Notariado Argentino (Zalabardo, Malvina Julia)

Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires) (Ruiz de Erenchun, Alberto Federico; Giménez, Gloria Liliana; Alfonsín, Astrid)

Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción) (García, María Verónica; Massiccioni, Silvia Maela)

Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos (Juárez, Mónica)
Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador (Russo, Martín Leandro).

SUBTEMA: DOMINIO REVOCABLE

UNO) Se debatió acerca de la oponibilidad a terceros del carácter revocable del dominio, cuando dicho carácter surge del instrumento que ha sido inscripto pero no de las constancias registrales.

En consecuencia, en caso de ausencia de publicidad específica respecto de la revocabilidad, fue controvertido determinar si las situaciones registradas con posterioridad a la adquisición del dominio revocable resultan desplazadas cuando dicho dominio se readquiere por el primitivo titular.

DESPACHO POR MAYORÍA (5 votos): El carácter revocable del dominio resulta oponible a toda clase de terceros, sin distinción, si surge del instrumento registrado. No es necesario, para lograr esa oponibilidad, que dicho carácter revocable surja de las constancias registrales.

Todos los terceros deben informarse del alcance de la situación registrada a través de la consulta del instrumento registrado o de su matriz, según el caso. Si no procedieran de esta manera, carecerían de la buena fe exigida por el ordenamiento jurídico (artículos 9 y 961 del Código Civil y Comercial de la Nación); y de manera específica, los artículos 1893 y 1166 del Código Civil y Comercial de la Nación y 12 y 33 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria corroboran esta interpretación. Esta conclusión es concordante con lo resuelto al respecto en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Santa Fe, provincia homónima, en el año 2009.

Votantes: Presidente, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

DESPACHO POR MINORÍA (1 voto):

El carácter revocable del dominio resulta oponible a todo aquél que deba tener a la vista el instrumento registrado (así, adquirentes de derechos reales), y a aquéllos que conocían o debían conocer dicho carácter, pero no a los que no tenían ese deber (así, los que anotan medidas cautelares). Esta consecuencia deriva de la oponibilidad que dimana de los artículos 1893, 1967 y 1969 del Código Civil y Comercial de la Nación y 33 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria.

Votante: Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata, Provincia de Buenos Aires.

DOS) Se debatió acerca del alcance que tiene la registración de la revocación retroactiva en el Registro inmobiliario, cuando dicho carácter revocable surge de las constancias registrales. En tal sentido, fue controvertido si el desplazamiento de las situaciones registradas opera de manera automática o no.

DESPACHO POR MAYORÍA (6 votos): En función de los artículos 1967 y 1969 del Código Civil y Comercial de la Nación, dicho desplazamiento opera de manera automática, y los registros

inmobiliarios deben registrar definitivamente la titularidad a nombre del transmitente primitivo.

Votantes: Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

DESPACHO POR MINORÍA (1 voto): Independientemente de lo dispuesto por los artículos 1967 y 1969 del Código Civil y Comercial de la Nación, en sede registral no corresponde el desplazamiento automático.

Votante: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Recomendación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires: Se recomienda que cuando se anote una medida cautelar con relación a un dominio revocable con efecto retroactivo, se anoticie al juzgado oficiante al pie de la nota de registración definitiva de tal circunstancia (artículo 28 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria) y que en caso de readquisición del dominio por parte del transmitente primitivo mediante el documento pertinente dicha medida cautelar será dejada sin efecto conforme a lo dispuesto en el artículo 1969 del Código Civil y Comercial de la Nación. Independientemente de lo antes expresado, el levantamiento de las medidas cautelares por orden judicial constituye una medida de resguardo que tiende a evitar acciones contra los registros por errores en el desplazamiento de las cautelares.

TRES) Atento lo dispuesto por el artículo 1965, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, al ingresar al registro inmobiliario un documento por el que se ruegue la inscripción de la readquisición del dominio perfecto de parte del transmitente de un dominio revocable habiendo transcurrido el plazo de 10 años desde el otorgamiento del título, debe rechazarse su registración por haberse convertido en perfecto el dominio del último titular.

DESPACHO POR UNANIMIDAD (10 votos): Universidad Notarial Argentina, Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino Argentino, Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires), Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

SUBTEMA: DOMINIO FIDUCIARIO

UNO) En el caso de la registración inmobiliaria, las limitaciones a las facultades de disponer o gravar respecto del fiduciario, cuando las mismas surgen del título y de las constancias registrales, desplazan la buena fe de los terceros interesados.

DESPACHO POR UNANIMIDAD (10 votos). *Votantes:* Universidad Notarial Argentina, Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la

Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires), Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

DOS) Se analizó el alcance de la función calificadora del registro inmobiliario: a) cuando de las constancias registrales surge la necesidad de la conformidad del fiduciante, beneficiario o fideicomisario para los actos de disposición o gravamen; b) acerca de la vulneración o no de los fines del fideicomiso.

DESPACHO POR UNANIMIDAD: Integra la función calificadora del registro inmobiliario la necesidad de la conformidad del fiduciante, beneficiario o fideicomisario para los actos de disposición o gravamen por parte del fiduciario, si la misma surge de las constancias registrales. Al contrario, no integra la función calificadora del registro inmobiliario el examen de la eventual vulneración de los fines del fideicomiso.

Votantes (11 votos): Universidad Notarial Argentina, Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires), Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

TRES) En relación a la vocación registral inmobiliaria de los beneficiarios y fideicomisarios, del debate surgieron dos posiciones:

DESPACHO POR MAYORÍA (10 votos): Atento tratarse de derechos personales cuya registración no surge de la normativa vigente, no corresponde su registración en el registro inmobiliario.

Votantes: Universidad Notarial Argentina, Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

DESPACHO POR MINORÍA (1 voto): Pese a tratarse de derechos personales, su vocación registral surge de su contribución a la seguridad jurídica y del sistema de responsabilidad del artículo 1674 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Votante: Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires).

CUATRO) Acerca del caso de múltiples fiduciarios, tienen vocación registral los pactos que modifican la actuación conjunta de todos respecto de los actos de disposición (artículo 1688 del Código Civil y Comercial de la Nación), en razón de que las limitaciones a las facultades dispositivas tienen vocación registral.

DESPACHO POR UNANIMIDAD (11 votos): Universidad Notarial Argentina, Presidente, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires), Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.

CINCO) Se debatió con respecto a la registración del contrato de fideicomiso. De las opiniones vertidas resultó:

- a) que tal como surge del artículo 1669 del Código Civil y Comercial de la Nación, el contrato de fideicomiso es registrable;
- b) que a pesar de que su registración está incorporada a la norma que regula la forma del mismo, dicha registración no la integra, en tanto que todos los contratos del Código Civil y Comercial de la Nación son consensuales;
- c) que a los efectos de cumplimentar la registración del contrato de fideicomiso resulta necesaria la creación de un “Registro público” por ley nacional, y reglamentación local;
- d) que las directrices fundantes de ese registro deberán diferenciar claramente la registración del contrato de la registración de las mutaciones reales de los bienes que integran el patrimonio de afectación;
- f) que, a la fecha, existen demarcaciones territoriales en las cuales se encuentra operativa la registración prevista en el artículo 1669 del Código Civil y Comercial de la Nación;
- g) que, en este último supuesto, se advierte que el registrador de bienes califica como previa la registración del contrato. Se sugiere profundizar el estudio de los alcances de la calificación registral por los fundamentos expuestos.

DESPACHO POR UNANIMIDAD (12 votos): Universidad Notarial Argentina, Presidente, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Consejo Federal de los Registros de la Propiedad Inmueble, Instituto de Derecho Registral del Colegio de Abogados de La Plata (Provincia de Buenos Aires), Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Dirección General del Notariado, Registros y Archivos de Entre Ríos, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador.-

XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

ROSARIO, 22 al 24 de octubre de 2015

Tema II. Registración de Propiedad Horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Cementerios privados. Tiempo Compartido.

Coordinadores

Zulma Aurora Dodda

Sebastián Nicolás Giacosa

Mesa Directiva

Presidente: Zulma Aurora Dodda

Vicepresidente: Sebastián Nicolás Giacosa

Secretario: Nestor Ariel Antonio Galvan

Comisión Redactora

Zulma Aurora Dodda

Sebastián Nicolás Giacosa

Nestor Ariel Antonio Galvan

María Martha Cuneo

Adriana N. Abella

Juan Jose Guardiola

Paula Alfonso

Maria Laura Suarez

Sebastian Esteban Sabene

Leopoldo Manuel Panizza

Sebastián Norberto Grillo

Maria Cristina Iglesias

La Comisión II del XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral aprobó por unanimidad las siguientes conclusiones:

1. Propiedad Horizontal

1.1) Los planos presentados con anterioridad al 1° de agosto de 2015 y que fueren aprobados constituyen una situación jurídica consumada, por lo tanto no requieren ningún tipo de ratificación, sin perjuicio que el Reglamento de Propiedad Horizontal deba redactarse conforme el Título V del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación.

1.2) Adherir a la Recomendación de la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, la que expresa: Hacer uso del concepto amplio de “edificio”, a fin de que se entienda comprendido en el artículo 2037 del CC y C, a toda edificación terminada o en proceso de construcción, conforme haya sido oportunamente visado o autorizado por el organismo catastral pertinente.

Toda vez que el concepto de “edificio” de la Ley 13512 no ha cambiado, resulta de aplicación el artículo 2077 del CC y C al régimen del Título V del Libro IV, conforme con las distintas reglamentaciones locales referidas a la citada ley.

1.3) El contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, conforme el artículo 2056 del CC y C, será calificado en la medida de su incidencia registral.

1.4) La composición del patrimonio del Consorcio de Propiedad Horizontal y su capacidad para adquirir los bienes que lo integran no son objeto de calificación registral.

1.5) Las prohibiciones sobre disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios, en los términos del artículo 2056 inciso q del CC y C, deben tener reflejo registral.

1.6) Teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 2045 y 2056 inciso q de CC y C, la técnica de registración de las unidades complementarias deberá reflejar lo que surja del Plano y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a la normativa local.

1.7) En atención a las facultades conferidas por el artículo 2120 segundo párrafo del CC y C, el superficiario se encuentra legitimado, en tanto no hubiere mediado pacto en contrario, para afectar a propiedad horizontal con las condiciones y límites temporales de su derecho.

1.8) La registración de la afectación a propiedad horizontal otorgada por el superficiario será inscripta según las técnicas que adopten las legislaciones locales. Se recomienda que el reglamento de propiedad horizontal se inscriba en la matrícula correspondiente a la superficie.

1.9) Salvo pacto en contrario, la extinción de la superficie por cumplimiento del plazo extingue la propiedad horizontal (arts. 2125 primer párrafo, 2128 y 1967 CC y C)

2. Conjuntos Inmobiliarios

2.1) Los planos presentados con anterioridad al 1° de agosto de 2015 y que fueren aprobados constituyen una situación jurídica consumada, por lo tanto no requieren ningún tipo de ratificación, sin perjuicio que el Reglamento deba redactarse conforme los Títulos V y VI del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación.

2.2) La obligatoriedad de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios prevista por el artículo 2075 del CC y C no tiene plazo ni sanción, por lo tanto su cumplimiento no será objeto de calificación registral.

2.3) La legitimación para constituir derecho real de superficie, prevista en el artículo 2118 del CC y C, se extiende a los conjuntos inmobiliarios en virtud de la remisión normativa del artículo 2075 del CC y C.

2.4) El derecho de preferencia establecido en el artículo 2085 del CC y C posee vocación registral.

2.5) Quedan comprendidos dentro de la regulación de conjuntos inmobiliarios las afectaciones en las que la totalidad de las unidades, cualquiera sea su número, se emplazan total o parcialmente en planta baja.

3. Tiempo compartido

3.1) La escritura de afectación y los títulos de los adquirentes del derecho real de tiempo compartido deben ser inscriptos en los registros de bienes registrables. No será motivo de observación la falta de inscripción en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido.

3.2) La escritura de afectación se registrará en el Folio/Legajo del bien en cuestión. La misma debe contener necesariamente los elementos individualizantes de los derechos reales a constituir. La técnica de registración de los títulos de los usuarios de TC se irá adecuando a dichas circunstancias.

4. Cementerios Privados

4.1) De la interpretación del capítulo III del Título VI del Libro IV se desprende la necesidad de contar con la aprobación de un Plano de División, del que surjan las parcelas y sectores comunes.

4.2) En atención a lo dispuesto por el artículo 2105 del CC y C, se considera conveniente que la afectación y el Reglamento de Administración y Uso se instrumenten en la misma escritura pública.

4.3) La escritura de afectación, el Reglamento de Administración y Uso y los títulos portantes de los derechos de sepultura son documentos registrables.

4.4) La escritura de afectación se registrará en el Folio del inmueble en cuestión.

4.5) Se recomienda implementar una técnica de registración de los títulos de adquisición del derecho de sepultura que recepte el principio de especialidad registral en cuanto al objeto.

4.6) Se recomienda que el contenido del Reglamento de Administración y Uso no sea objeto de calificación registral.

TEMA 3

EL REGISTRO PUBLICO EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION (LEY 26994)

COORDINADORES NACIONALES:

OSCAR CESARETTI.

PILAR MARIA RODRIGUEZ ACQUARONE

RELATORA

ELDA FERNANDEZ COSSINI

En Rosario, Provincia de Santa Fe, a 23 de octubre de 2015, la Comisión del Tema 3, del XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.

La Comisión Redactora está integrada por:

Oscar Cesaretti, Pilar María Rodríguez Acquarone, Elda Fernandez Cossini, Alberto María Miguens, Daniel Oscar Manfredo y Nicolas Yanssen

RELATORA: ELDA FERNANDEZ COSSINI.

Conclusiones

El Registro Público, el CCCN y la LGS según ley 26994.

La Comisión ha realizado las siguientes recomendaciones a modo de conclusión:

1.Carácter Público del Registro:

El Registro es público para todo aquel que tenga interés en averiguar el estado jurídico de los sujetos, bienes y cosas registradas. La reglamentación determinará la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

Se reiteran las conclusiones arribadas en el Congreso Nacional de Derecho Registral del año 2013 celebrado en Vicente López, Pcia. de Buenos Aires en el sentido de que el acceso a la información requerida por el público, no podrá ser restringida por reglamentación alguna.

Para ser operativa la norma, el público debiera poder acceder a la información, mediante una plataforma adecuada con la tecnología disponible.

2.- Carácter declarativo del Registro:

El sistema registral argentino es un sistema declarativo y no convalidante, en el cual la persona jurídica nace extraregistralmente. La registración implica adopción de la tipicidad con los efectos propios del tipo y la oponibilidad de los documentos inscriptos.

3- Materia inscribible:

A pesar de la derogación del art. 36 del CCCN, la comisión ha considerado que es materia inscribible conforme diversos artículos del CCCN y leyes especiales, las siguientes situaciones, sujetos y documentos a modo enunciativo y no limitativo:

La constitución y modificación de estatutos de personas jurídicas según lo ordena la parte general y especial de personas jurídicas del CCCN y la LG de Sociedades.

En relación a las personas humanas con actividad económicamente organizada el art. 320 del CCCN impone la rúbrica de libros.

Asimismo continuarán inscribiéndose las transferencias de fondo de comercio, según ley vigente 11.867.

Por otra parte, se inscribirán los contratos asociativos según art. 1455, 1466 y 1473 CCCN.

Al encontrarse vigentes leyes particulares no derogadas que integraban la materia comercial, subsistirá la registración que ordenen las mismas.

4- A pesar de la derogación del art. 34 de C. Comercio así como la modificación del art. 6 de la Ley Gral de Sociedades, se le debe reconocer o conferir al Registro público del CCCN, las facultades emanadas del principio supranormativo de legalidad, con los siguientes alcances que deberán surgir de fuente legal:

- control de legalidad de las formas extrínsecas, existencias de nulidades manifiestas y absolutas, elementos tipificantes, homonimias, capacidad de las partes en tanto no haya sido previamente calificada por el notario/escribano interviniente – art. 301 CCCN.

5- La incorporación de plazos para la toma de razón registral conforme al nuevo art. 6 LGS, implica :

Que el vencimiento del plazo no determina el abandono del iter constitutivo y la aplicación de las normas de la sección IV sino que el mismo está establecido al único efecto de contemplar posibles oposiciones de parte interesada.

Si ocurriera la oposición, acreditada por el organismo de contralor, deberá ser resuelta en sede judicial.

En los procesos de constitución por reorganización societaria no se aplican los plazos del art. 6 LGS.

6- Fideicomisos

a-El art 1669 determina el deber de inscripción en el Registro Público que corresponda. La creación de dicho Registro especial y su competencia deberá ser definida por ley.

En las jurisdicciones donde no exista este Registro Público no es operativa la norma del CCCN.

b- Respecto a la inscripción del Fideicomiso, la misma otorga publicidad noticia. El registrador calificará la existencia de los elementos esenciales: fiduciante, fiduciario, beneficiario, fideicomisario, patrimonio de afectación, capacidad de las partes si no hubo calificación notarial previa, plazo, condiciones y restricciones a la facultad de disposición.

c-En relación a la forma impuesta por el art 1669, en el caso de aquellos fideicomisos en los cuales hayan sido constituidos por instrumento privado pero debieran ser celebrados por instrumento público, -por la naturaleza de los bienes que componen el patrimonio fideicomitado-, la forma será satisfecha mediante la transcripción del referido contrato en el acto de incorporación del bien a dicho patrimonio fiduciario. En posteriores actos, se podrá remitir a dicha escritura pública debiendo referirse a todos los datos de la misma.

La transcripción en este caso es sustitutiva del 285 CCCN.

En el caso de que el contrato fuera celebrado por instrumento privado no habiendosele exigido la forma instrumento público en su origen, -por la naturaleza de los bienes que componían el patrimonio fideicomitado-, y se incorpore un bien que sí lo exiga, se entiende cumplida dicha forma conforme al art. 1017 inciso d) del CCCN, con

la transcripción solamente en la primera transmisión, debiendo remitirse en posteriores actos a dicha escritura pública con todos los datos de la misma.

7-Modificaciones estatutarias

Art. 157 CCCN y Art. 12 LGS.

El Art. 157 CCCN establece la oponibilidad de una reforma no inscrita al tercero que la conoce.

El Art. 12 LGS faculta al tercero a oponer a la sociedad una reforma no inscrita.

El principio registral que tan solo es oponible lo inscripto, se altera para proteger a los terceros de Buena Fe; ya que en ambos supuestos, éste adquiere protección por el conocimiento material del acto, y en tal caso el acto inscripto que pudiera afectar la validez del contrato celebrado, no es oponible y no puede valerse el ente de éste para invalidar al mismo cuando el tercero opone la reforma no inscrita.

El art 157 con relación al art. 12 LGS, consagra la validez extrarregistral de las modificaciones no inscritas, armonizando el principio de buena fe que debe detentar el tercero en la contratación, previsto en el art. 9 del CCCN, el que trasunta todo el ordenamiento legal.

8- Contratos Asociativos.

El Código Civil y Comercial de la Nación impone la inscripción registral de los siguientes contratos asociativos: Agrupación de Colaboración 1455 CCCN, Unión Transitoria de Empresas, art. 1466 CCC, y Consorcios de Cooperación 1473 CCCN.

Mediante una interpretación armónica, atendiendo a los usos y costumbres precedentes en la materia, proponemos que los organismos que tenían la competencia con anterioridad a la vigencia del nuevo código, puedan seguir actuando como autoridad registral.

La inscripción registral otorga publicidad noticia y crean la presunción iuris tantum de no constituir sociedad.

9- Artículo 7 LGS.

En relación al Art. 7 LGS que mantiene el vocablo y concepto de regularidad, a pesar de la derogación de la irregularidad societaria que fue reemplazada por el concepto “De las sociedades no constituidas según los tipos del Capítulo II”, se concluyó:

Debe interpretarse que mediante la inscripción registral las partes logran los efectos plenos o propios del tipo adoptado.

La supresión de la denominación en la Ley General de Sociedades “de las sociedades no constituidas regularmente” supera el concepto de que la irregularidad se limitaba a la falta o defecto de instrumentación y/o registración, ya que la Sección IV incluye otros supuestos negociales de libre disponibilidad.

10- La Comisión considera que delegar en las jurisdicciones locales la organización y funcionamiento de un Registro Público sin ordenar nacionalmente los principios fundamentales de esa registración no constituye un medio idóneo para la seguridad jurídica.

La precitada legislación debiera adoptar los siguientes principios:

1-autenticidad de los documentos que ingresan; 2- rogación; 3- prioridad; 4- tracto sucesivo; 5- legalidad; 6- matriculación en folios; 7- publicidad mediante certificaciones a informes. 8- no convalidación.

Se propone igualmente la anotación de medidas cautelares, las que caducarán de pleno derecho sin necesidad de solicitud alguna por el solo transcurso de cinco años. Los plazos se computarían a partir de la inscripción o anotación.

Se propicia además, que las medidas cautelares respecto a los sujetos que tengan reflejo registral directo o indirecto, sean inscriptas en el referido registro.

Igualmente le competará todo lo referente a la rúbrica de los Libros contable y sociales.

Se considerará homonimia cuando medie identidad entre la denominación propuesta y la registrada aunque fuere de distinto social.

Se propicia un Registro Nacional de Homonimias, que celebre convenios con registros públicos locales y con el Registro de Marcas a los efectos de la prevención de conflictos sobre este tema.