

Conclusiones



UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA

XIX Congreso Nacional V Foro Internacional de Derecho Registral "Dr. Luis Moisset de Espanés"

Mar del Plata, 5 al 7 de Octubre 2017

universidadnotarial.edu.ar/derechoregistral2017

CONCLUSIONES TEMA I
SITUACIONES JURÍDICAS REGISTRABLES VINCULADAS AL
DERECHO SUCESORIO

Mesa Directiva

Presidente: Sebastian E. Sabene

Vicepresidente: Miguel Angel Luverá

Secretarios: Patricia Viviana Blanco y Leopoldo M. Panizza

Comisión Redactora

Sebastian E. Sabene

Miguel Angel Luverá

Eleonora Casabé

Juan José Guardiola

María Martha Cúneo

Angel Francisco Cerávolo

Patricia Viviana Blanco

Leopoldo M. Panizza

Joaquina Córdoba Gandini

Votantes

Sebastián E. Sabene (Presidente de la Comisión N° 1)

Miguel Ángel Luverá (Vicepresidente de la Comisión N° 1 y Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Fe, 2a Circunscripción)

Leopoldo Panizza (Universidad Notarial Argentina)

Ángel Francisco Cerávolo (Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Alba Muñiz de León (Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

María Martha Cúneo (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires)

Joaquina Córdoba Gandini (Colegio de Escribanos de la Provincia de Catamarca)

Patricia Viviana Blanco (Registro de la Propiedad Inmueble de Presidencia de Roque Sáenz Peña, Provincia de Chaco)

Mariana Hefling (Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires)

Eleonora Casabé (Comisión Ejecutiva del Congreso Nacional de Derecho Registral)

Juan José Guardiola (Juez de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín)

Luego del debate llevado a cabo, la Comisión N° 1 del XIX Congreso Nacional de Derecho Registral aprueba por UNANIMIDAD las siguientes conclusiones y/o recomendaciones:

1) En las demarcaciones territoriales que inscriben declaratorias de herederos y declaraciones de validez formal de testamento, confeccionando un asiento registral autónomo, éstas conservan su vocación registral -arg. art. 2° inciso c. ley 17.801-.

Recomendación: sin perjuicio de ello, en reconocimiento de la tendencia de no asignarle vocación registral a las mismas, por carecer de todo efecto partitivo

(art. 2363 CCyCN) y la diversidad de técnicas de registración empleadas a la fecha (asiento en rubro titularidad, asiento en rubro gravámenes o asiento en anotaciones personales), se recomienda la unificación de criterios en todas las demarcaciones del país adecuando gradualmente las respectivas normativas.

2) El art. 2363 del CCyCN reconfirma el criterio en virtud del cual la inscripción de declaratorias de herederos y declaración de validez formal de testamento como asiento autónomo, carece de todo efecto partitivo, no hace cesar la indivisión hereditaria ni provoca el nacimiento de un derecho real de condominio.

3) Sin perjuicio de la multiplicidad de situaciones jurídicas que pueden plantearse, se presenta la siguiente casuística para las demarcaciones territoriales que conforme a prácticas jurídicas tomaban razón de las declaratorias de herederos y declaración de validez formal de testamentos con asignación de partes indivisas:

3.1.) A las declaratorias de herederos y declaraciones de validez formal de testamentos inscriptas como asientos autónomos, les será aplicable el artículo 2363 del CCyCN;

3.2) El acto de disposición otorgado por todos los herederos declarados o instituidos a favor de un tercero no requiere partición.

3.3.) El acto de disposición otorgado por todos los herederos declarados o instituidos -con o sin inscripción de declaratoria de herederos o declaración de validez formal de testamento- a favor de uno de ellos, tiene efecto partitivo -arg. art. 2403 segundo párrafo CCyCN-

Recomendación

En los supuestos de declaratorias de herederos o declaraciones de validez formal de testamento inscriptos, a favor de varios herederos de los cuales alguno o algunos de ellos hubieren realizado algún acto dispositivo, se recomienda que cada demarcación adopte los criterios más convenientes para garantizar el tráfico documental, sin perjuicio de la importancia de la unificación de criterios, a partir de la imperatividad normativa.

4) Con independencia del debate doctrinario en torno a la admisión de la partición mixta, los Registros de la Propiedad Inmueble admitirán particiones de herencia formalizadas en los siguientes instrumentos públicos: a) escritura pública; b) testimonio judicial de convenio privado homologado; c) testimonio de partición judicial.

5) En atención a lo normado en el art. 2302, inc. b, CCyCN, la oponibilidad de la cesión de acciones y derechos hereditarios se cumple con la agregación del testimonio de la escritura pública correspondiente al expediente judicial sucesorio.

Recomendación

Sin perjuicio de la conclusión anterior, atento la utilidad asignada a la publicidad registral de estos documentos por algunas normativas locales, se

recomienda impulsar la creación de un Centro Nacional de Anotaciones Personales a efectos de lograr una publicidad efectiva.

6) No obstante la difundida práctica de formalizar cesiones de acciones y derechos hereditarios sobre bien determinado, en razón de lo dispuesto por el art. 2309 CCyCN, las mismas *per se* carecen de toda vocación registral.

7) El documento registrable continente del derecho real de habitación del cónyuge supérstite puede ser de origen judicial o notarial (escritura pública).

8) En atención a las distintas posturas acerca de la necesidad de sustanciar judicialmente (o no), la atribución del derecho real de habitación del conviviente supérstite (art. 527 CCyCN), no será motivo de observación registral la procedencia de su reconocimiento por escritura pública con la conformidad de todos los herederos declarados o instituidos, y del conviviente pretensor.

XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
TEMA II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL

Coordinadores: Jorge R. Causse

Jose Luis Rodriguez Alvarez

Trabajos presentados:

1. "El Derecho Real de Superficie desde una mirada registral y catastral". Autoras: Luana Alberdi Imar, Pilar Armengol Llanos y Karina Alejandra Morzilli.
2. "Coordinación entre Catastro y Registro Inmobiliario: Experiencia brasileña". Autor: José de Arimateia Barbosa.
3. "Sistemas Registrales y catastrales: Un enfoque a partir de la extranjerización de tierras rurales en Brasil y en Mercosur". Autor: José de Arimateia Barbosa.
4. "La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires". Autores: José Luis Domes y María Candelaria Pérez.
5. "El certificado catastral y los objetos de los derechos reales". Autor: Norberto Frickx.-
6. "Relación Catastro-Registro en la Provincia de Santa Fe". Autores: M. Graciela Gimenez y Norberto Frickx.-
7. "Hacia una adecuada coordinación entre el Registro Inmobiliario y la Oficina Catastral". Autor: Federico Jorge Panero (h).
8. "Ley 10432 de la Provincia de Córdoba: Ejemplo (mal) de coordinación entre el Registro Inmobiliario y la Oficina Catastral, en violación de las normas de fondo de nuestro ordenamiento jurídico". Autor: Federico Jorge Panero (h).
9. "Algunas críticas jurídico-registrales a las normas catastrales de Mendoza sobre propiedad horizontal especial". Autora: Martha Daniela Linares de Urrutigoity
10. "Necesidad de la adecuación del Folio Real para contemplar otros aspectos, una modernización e inscripción de la 'Propiedad Horizontal' y las especies de los Conjuntos Inmobiliarios en los casos de 'Propiedad Horizontal Especial'". Autor: Alberto Federico Ruiz de Erenchun.

VOTANTES:

Registro de la Propiedad del Chaco;
Administración de Catastro e información territorial de Santa Fe;
Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;
Registro General de Santa Fe;
Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires;
Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires;
Comité Latinoamericano de Consulta Registral;
Registro de la Propiedad de Formosa;
Dirección de Catastro de Formosa;
Colegio Profesional de la Agrimensura de Santa Fe;
Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires;
Federación Argentina de Agrimensores;
Colegio de Agrimensores de Río Negro;
Consejo Profesional de la Agrimensura de Buenos Aires, Distrito Uno;
Consejo Profesional de Agrimensura de jurisdicción nacional y C.A.B.A.;

COMISION REDACTORA:

COLINAS, Claudina
ALBERDI IMAS, Luana
FRICKX, Norberto
PANERO (h), Federico Jorge
PEREZ, María Candelaria

RELATORAS:

Martha Daniela Linares de Urrutigoity
Claudina Colinas

DECLARACIONES

I-SECUENCIA NORMATIVA ESENCIAL.

Con la sanción de la Ley 26994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, se le confiere preeminencia indudable a las autoridades locales para dictar las reglamentaciones necesarias en cuanto al fraccionamiento parcelario de inmuebles (artículo 228 CCCN) abandonando el carácter potestativo de la facultad que se le otorgaba en el artículo 2326 del Código Civil.

Las reglamentaciones deberán ser sancionadas por los gobiernos locales interviniendo, por delegación, las autoridades comunales. En cualquier caso su contenido se ajustará a las disposiciones de la Ley 26209 (Ley Nacional de Catastro) para que los catastros provinciales y de la CABA administren los datos relativos a los objetos territoriales de sus respectivas demarcaciones. Son estos organismos a los que la ley les atribuye esa competencia exclusiva.

La Ley 26209 introduce un criterio unívoco para la determinación de la unidad esencial del territorio, para verificar la subsistencia de su estado parcelario y para acreditarlo frente a la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles.

La registración de los datos inmobiliarios que sistematizan las dependencias catastrales constituyen el sustento material de las relaciones de derecho en general y de la de los derechos reales en particular, lo que permite, con relación a dicha finalidad ubicar a la ley 26209 en la órbita jurídica.

La calidad de ley federal que corresponde atribuirle a la de Catastro Nacional importa que deba ser asumida por las diferentes jurisdicciones políticas que integran nuestro país, cuyas autoridades dictarán las pertinentes normas reglamentarias a fin que los organismos competentes puedan poner en ejecución sus directivas; todas ellas implementadas para potenciar la seguridad y la certeza jurídicas en los actos de disposición o gravamen que se otorguen respecto de bienes inmuebles.

La postergación en asumir este cuerpo legal sin argumentos jurídicamente válidos y consistentes, equivale a colocarse en una situación de anomia perjudicial para todos quienes operan con objetos inmobiliarios.

II- SOBRE LA INCUMBENCIA CATASTRAL Y LA METODOLOGÍA PUBLICITARIA

Desde aquella función primordial el registro de cosas, las dependencias catastrales tienen entre sus objetivos, además, proveerle a otros organismos con incumbencias diferentes (encargados de la recaudación impositiva y de la registración inmobiliaria), los datos identificatorios de los objetos inmobiliarios que componen el territorio en el que actúan.

La Ley 26209 estructura la publicidad de los datos registrados por los organismos registrales utilizando como medio el Certificado Catastral el que se expedirá en la forma y condiciones que establezcan las reglamentaciones locales.

La expedición del Certificado Catastral constituye una obligación indelegable para los organismos responsables, por lo que, su emisión, debe ocurrir siempre, aún cuando el relevamiento parcelario denunciara la existencia de modificaciones de hecho respecto de la situación física de los inmuebles de que se trate y de la documentación registrada en el catastro competente.

Coadyuvan a todo lo afirmado en los párrafos precedentes, las normas de los artículos 961, 1137, 1138 y 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

CONCLUSIONES:

1. La seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales exige actualmente una adecuada y actualizada coordinación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial.
2. En el sistema de publicidad de Derechos Reales argentino, ejemplo en el mundo entero, confluyen esfuerzos de la actividad pública y privada de una manera armoniosa y eficaz. El agrimensor (sector privado) determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El Catastro (sector público) publicita mediante el certificado catastral esos objetos. El Notario (sector público y privado) interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios autorizando las escrituras pú-

blicas necesarias para ello. Y el Registro Inmobiliario (sector público) publicita los documentos portantes de los derechos reales.

3. La tecnología disponible actualmente facilita notablemente el anhelo de complementariedad y colaboración entre el registro inmobiliario y el catastral, especialmente el avance y desarrollo exponencial de las TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones).
4. Tanto el Código Civil y Comercial de la Nación, como la Ley Nacional de Catastro 26209 y la Ley Nacional del Registro de la Propiedad Inmueble 17801, complementarias del primero, establecen un adecuado respeto sobre las potestades locales, derivando en las autoridades jurisdiccionales numerosos aspectos reglamentarios. Se torna necesario que aquellas Provincias que aun no ajustaron sus normativas a la ley nacional de catastro, lo hagan a la brevedad posible en resguardo de una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
5. Todo plano, como representación gráfica de la cosa inmueble, corresponde que se encuentre exclusivamente archivado, luego de su visación, en el Catastro Territorial Provincial, que deberá brindar la suficiente publicidad utilizando los medios tecnológicos adecuados y actualizados
6. Toda modificación del objeto del derecho real inmobiliario como resultado de un plano no generará cambio alguno en la publicidad registral, hasta tanto ingrese una escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda, que lo contenga.
7. El certificado catastral constituye el elemento básico para la publicidad de los objetos territoriales registrados en el Catastro, a partir de la registración de los planos de mensura. Existiendo en sede catastral plano que determine el objeto conforme artículos 4 y 5 de la Ley Nacional de Catastro y constituido el estado parcelario, para la expedición del certificado catastral no resulta necesario la exigencia de un nuevo plano.
8. El plazo de vigencia del estado parcelario corresponde que sea fijado por las reglamentaciones locales en un marco de razonabilidad y atendiendo a las características físicas del inmueble.
9. Debe apoyarse toda política pública que tienda a que todos los inmuebles de la República Argentina posean estado parcelario constituido, a fin de ajustar y adecuar, con la mayor exactitud posible, la realidad jurídica a la realidad fáctica.
10. Los procesos de protocolización de planos deben ajustarse estrictamente a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, en salvaguarda de la seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios.
11. Solamente cuando el objeto de un derecho real inmobiliario recaiga sobre parte material determinada, se recomienda, de acuerdo al principio de determinación, que se efectúe la descripción con las precisiones y características propias de un documento cartográfico registrado en el organismo catastral.

EN VOTO EN DISIDENCIA, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires sustenta que en estos supuestos, el documento cartográfico no requiere registración en el organismo catastral.

12. La constitución y registración del derecho real de superficie sobre la totalidad del inmueble no requiere nuevo plano, excepto que no posea estado parcelario vigente.
13. Atento a la amplia variedad de supuestos que pueden presentarse en los casos de negocios causales portantes de una anexión de parcelas, deberá dictarse la correspondiente normativa que la regule y que determine los aspectos a calificar notarial y registralmente.
14. En los casos de constitución de propiedad horizontal especial, la normativa urbanística y de ordenamiento territorial, de exclusiva competencia provincial, debería dictarse en un marco de respeto y equilibrio con las normas de fondo contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.
15. Los nuevos derechos reales creados el Código Civil y Comercial de la Nación, hacen necesario que se estudie una revisión integral de las técnicas de registración y del contenido del folio real.

Conclusiones Comision Tema 3: SAS

COMISIÓN REDACTORA

Además de los Coordinadores Dario Hernan de Leon y Pilar M. Rodriguez Acquarone.
Carla Camila Silvana Borsani,
Maria Laura Szymanski
Virginia Analía Lopez Fredes,
Agustina Paz Costa
Mario Luciano Rondoni
Vilma Rossello
Maria Gabriela Gullo
Ana Antonieta Lavecchia
Manuel Jose Carricajo.

Se presentaron dos ponencias tituladas:

“Las sociedades por acciones simplificadas: SAS- Particularidades de las Prestaciones accesorias” por Marcelo A. Lozano.

“Las SAS. Régimen de transmisibilidad de las acciones”. Por Gaston Ariel Mirkin, Diego M. Umaschi y Pilar M Rodriguez Acquarone

RELATORA: ESC. VILMA ROSELLO.-

Todas las conclusiones se aprobaron por unanimidad con el voto de las dos instituciones acreditadas, el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

1. La Sociedad por Acciones Simplificada es un nuevo tipo social, regulado por fuera de la Ley General de Sociedades.
 2. Es un tipo social híbrido, que reúne elementos personalistas y de las sociedades de capital.
 3. En las SAS prevalece la autonomía de la voluntad con el límite de los principios establecidos en el Capitulo 3 del titulo preliminar del CCCN : Art. 9: Buena Fe. Art. 10: Abuso del Derecho. Art.12 : Orden Público y Fraude a la Ley.
 4. Orden de prelación normativo:
 1. Titulo preliminar del CCCN.
 2. La Ley 27.349.
 3. El instrumento constitutivo de la SAS.
 4. La Ley General de Sociedades 19550.
 5. El CCCN en lo pertinente.
 6. Las Reglamentaciones locales.
 5. La ley de SAS propone un diseño de instrumentos constitutivos con plena autonomía de la voluntad, adaptando los instrumentos a las necesidades del negocio concreto particular.
 6. La implementación de las SAS impone un importante desafío para todos los operadores jurídicos de incorporar a la circulación de instrumentos el documento digital como un nuevo soporte del nuevo tipo societario.
-

7. Recomendamos y proponemos a los profesionales el diseño de instrumentos constitutivos en los cuales la autonomía de la voluntad tenga especial preponderancia en relación al caso en particular y se prevean en tales instrumentos en forma pormenorizada, situaciones expresamente no contempladas en la ley 27.349.
 8. En particular recomendamos prever estatutariamente en forma expresa:
 - Efectos de la muerte del socio, disolución de la sociedad conyugal por muerte, retiro del socio, acción de exclusión del socio, receso y disolución.
 - Diseño orgánico, quórum, mayorías; forma de convocatoria.
 - Forma de instrumentación de las reuniones a distancia.
 - Pautas alternativas para la resolución de conflictos, mediación, arbitraje, y forma de valuación de las participaciones sociales.
 - Pactos en relación a la transmisión de acciones, posibilidad hasta de prohibir la transferencia por el plazo máximo de 10 años prorrogable por unanimidad, dando libertad absoluta en la redacción de las cláusulas.
 9. No se aplica el art 2458 del CCCN a la donación de acciones por no ser reivindicable el título accionario.
 10. Las sociedades de la sección IV podrían subsanarse optando por el tipo social SAS.
 11. Recomendamos que los organismos a cargo de la inscripción de las SAS también habiliten la inscripción en 24 horas de los estatutos que no estén sujetos al modelo pre aprobado.
 12. Recomendamos la posibilidad de circunscribir el objeto social aun en el caso de los estatutos modelos 24 horas, a los fines de diseñar un instrumento adecuado a la actividad de la sociedad.
 13. Recomendamos un control de homonimia amplio por medio de sistemas informáticos en interrelación con otros registros.
 14. Las prestaciones accesorias resultan un instituto valioso para el diseño de los negocios aunque no forman parte del capital social de las SAS.
 15. La ley de SAS permite las reuniones del órgano de gobierno fuera de la sede social, inclusive fuera de la jurisdicción de la sociedad. Asimismo admite la celebración de reuniones a distancia de todos los órganos societarios colegiados.
 16. Propiciamos la creación de plataformas digitales que posibiliten la celebración de reuniones a distancia permitiendo el pleno ejercicio de los derechos políticos.
 17. Recomendamos que los Registros garanticen el libre e irrestricto acceso a la información con la identificación de la persona que lo requiere.
-