

Conclusiones



UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA

20CNDR19

Congreso Nacional de Derecho Registral

"Dr. Jorge Horacio Alterini"

San Fernando del Valle de Catamarca,

13 a 15 de Junio de 2019

www.universidadnotarial.edu.ar

XX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
San Fernando del Valle de Catamarca, 13 al 15 de junio de 2019

AUTORIDADES

COMISIÓN DE HONOR

CRISTINA N. ARMELLA - Rectora de la U.N.A.
JOSÉ ALEJANDRO AGUILAR - Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino
IGNACIO JAVIER SALVUCCI - Presidente Colegio de Escribanos Pcia. de Bs. As.
SEBASTIÁN E. SABENE - Director Instituto de Derecho Registral - U.N.A.
MIGUEL ANGEL LUVERÁ - Presidente Consejo Federal Registros Propiedad Inmuebles
SILVIA BROCAL de CASTILLO - Presidente Colegio de Escribanos Pcia. de Catamarca
FERNANDO MONGUILLOT - Director Registro Propiedad Inmob. y Mandatos Catamarca

COMISIÓN EJECUTIVA

ADRIANA N. ABELLA
IGNACIO EZEQUIEL ALTERINI
JORGE RAÚL CAUSSE
JUAN JOSÉ GUARDIOLA
MARÍA FERNANDA ROSALES ANDREOTTI

JURADO DE PREMIOS

MARÍA T. ACQUARONE
JOSÉ MARÍA ORELLE
MALVINA ZALABARDO

TEMA 1.

REGISTRACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES
Coordinador: Miguel Angel LUVERÁ
Subcoordinadora: Joaquina CÓRDOBA GANDINI

TEMA 2

REGISTRACIÓN DE DERECHOS REALES DE DISFRUTE
Coordinadores: Eleonora CASABÉ - Jorge CAUSSE
Subcoordinador: Jorge LATINO

TEMA 3

SOCIEDADES DE LA SECCIÓN 4TA. DE LA LEY 19550
Coordinadora: Pilar RODRIGUEZ ACQUARONE
Subcoordinadora: Elda FERNANDEZ COSSINI

CONCLUSIONES:

COMISION NUMERO 1

MEDIDAS CAUTELARES

COORDINADOR: MIGUEL ANGEL LUVERA

SUBCOORDINADOR: JOAQUINA CORDOBA GANDINI

SECRETARIA: PATRICIA VIVIANA BLANCO

COMISION REDACTORA:

Dr. Miguel Angel Luverá (Presidente)

Esc. Joaquina Córdoba Gandini

Esc. Patricia Viviana Blanco (Secretaria)

Esc. Mariana Hefling

Esc. María Angélica Natella

Dr. Gabriel Anibal Fuster

Esc. Martha Daniela Linares de Urrutigoity

Esc. Silvia Maela Massiccioni

Esc. Pedro Facundo Saenz

Dr. Sebastián Sabene

Esc. Martín Russo

Dr. Juan José Guardiola

Dra. Maria Fernanda Rosales Andreorri

Esc. Carolina Soledad Forastier Ylla

Dra. Soraya Dipp

Dra. Paula Alfonso

En el marco de un debate ordenado y fluido, la comisión número uno contó con un total de doce ponencias de temas variados, los cuales fueron expuestos en su totalidad en el primer día de trabajo en comisión.-

Se encontraron presentes representantes de distintas provincias e instituciones, tanto notariales, catastrales, registrales y judiciales.-

Luego de un nutrido debate se arribaron a las siguientes conclusiones:

CONCLUSIONES GENERALES:

- 1) Con miras a la seguridad jurídica, economía procesal y en razón de los tiempos que llevan los trámites administrativos de solicitud ordinarios, se insta a los Registros de la Propiedad Inmobiliaria del país a desarrollar y llevar adelante, las solicitudes y cancelaciones mediante firma digital, siempre de manera mancomunada con el Poder Judicial ya que ambos van de la mano, tendiendo a la eficiencia.-
- 2) A fin de lograr una calificación uniforme por parte de los Registros de la Propiedad, se recomienda que los oficios tendientes a inscribir medidas cautelares provenientes de otras jurisdicciones (ley 22.172) y de juzgados federales. cumplan con los siguientes requisitos mínimos: a) medidas cautelares sobre inmuebles: identificación de la medida – identificación del inmueble a través de la nomenclatura catastral y la inscripción de dominio. B) medidas cautelares respecto de las personas, tipo de medida, nombre, apellido,

tipo y número de documento y si es persona jurídica, denominación o razón social y CUIT.-

3) La función calificadora registral de los documentos portantes de una medida cautelar, como todo documento de origen judicial, debe tener el mismo alcance que la de los documentos notariales y administrativos (art 8 y 9 de la Ley 17.801).-

• Los tres puntos expuestos fueron votados de manera UNANIME.-

4) EMBARGOS:

Procede la inscripción definitiva de la escritura portante de un acto dispositivo de un inmueble embargado:

a) con sólo relacionar la medida cautelar informada en el certificado de dominio.

• Por mayoría de votos (12): Colegio de Escribanos de la provincia de San Luis, Universidad de Mendoza y Cuyo, Colegio de Escribanos de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Chaco (Saenz Peña), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Mendoza (I Circ), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Catamarca, Colegio de Abogados de la provincia de Catamarca, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Salta, Colegio de Escribanos de la provincia de Catamarca y Universidad Notarial Argentina, Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

b) con relacionar la medida cautelar informada en el certificado de dominio y además que conste el reconocimiento expreso de la existencia del gravamen por el adquirente.-

• Por Minoría de votos (6): Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fé (I y II Circ), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de San Juan, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmobiliaria, Consejo Federal del Notariado Argentino y Universidad del Noroeste de la provincia de Buenos Aires.-

La inscripción de la ampliación del embargo:

a) se considera una ampliación de la medida de origen y no altera el plazo de caducidad del asiento originario,

• Por mayoría de votos (12): Consejo Federal de Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio de Escribanos de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Abogados de la provincia de Catamarca, Colegio de Escribanos de la provincia de Catamarca, Universidad Notarial Argentina, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de San Juan, Colegio de Escribanos de Santa Fe (I y II Circ), Universidad del Noroeste de la provincia de Buenos Aires y Consejo Federal del Notariado Argentino, Instituto de Derechos Registral.

b) es una medida que genera un asiento autónomo, iniciando nuevamente el plazo de caducidad desde la toma de razón de la ampliación.-

- Por la Minoría de votos. (6). Colegio de Escribanos de la provincia de San Luis, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Catamarca, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Salta, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Mendoza (1° Circ.), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Chaco (Saenz Peña) y Universidad Nacional de Cuyo y Mendoza.-

El adquirente del inmueble embargado responde:

a) Hasta el monto publicitado en el asiento registral;

* Por mayoría de votos (10). Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, Universidad Nacional de Cuyo y Mendoza, Consejo Federal del Registro de la Propiedad Inmueble, Colegio de Escribanos de Catamarca, Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Salta, Colegio de Escribanos de Santa Fe (1° y 2° Circ.), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Mendoza (1°).

b) por el monto del crédito y accesorios reclamados en el expediente judicial correspondiente, al momento del efectivo pago.-

* por minoría de votos (7). Colegio de escribanos de San Luis, Universidad del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de San Juan, Colegio de Abogados de la Provincia de Catamarca y Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Catamarca, Universidad Notarial Argentina.

*Una abstención registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Chaco (Saens Peña)

5) MEDIDA DE NO INNOVAR:

- La anotación de la medida de no innovar y/o prohibición de inscribir, tiene el mismo tratamiento registral que las restantes medidas cautelares (artículo 24 y 25 Ley 17801), generando un asiento condicional si ésta hubiera ingresado con posterioridad a la emisión de un certificado de dominio (art 23 Ley 17.801) y dentro de los plazos de reserva de prioridad y prioridad indirecta.-

- * dos abstenciones. Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de San Juan, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Mendoza (1° Circ).-

- Se recomienda que la prohibición de inscribir sea dispuesta con criterio restrictivo y excepcional y de manera específica.

*por UNANIMIDAD

6) INHIBICIONES:

- La anotación de las inhibiciones en el marco de juicios universales (quiebras, concursos, juicios de incapacidad o restricción a la capacidad) no está sujeta a plazos de caducidad.
 - Fuera de éstos supuestos, se recomienda que la resolución judicial que disponga la inhibición, consigne el monto del crédito reclamado.-
- Ambas por UNANIMIDAD.-

7) ANOTACION DE LITIS:

La inscripción de la anotación de Litis, contemplada en el artículo 1905 del CCyC:

- a) No está sujeta a plazo de caducidad, por no tener naturaleza de medida cautelar.
- Por mayoría de votos (12). Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal del Registro de la Propiedad Inmueble, Universidad del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires, Consejo Federal del Notariado Argentino, Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Chaco (Saenz Peña), Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Salta, Colegio de Abogados de la Provincia de Catamarca, Colegio de Escribanos de La Provincia de Santa fe 1 y 2 Circunscripción, Universidad de Mendoza y Cuyo, Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Universidad Notarial Argentina.

b) Está sujeta a plazo de caducidad del artículo 37 inc b Ley 17.801.

* Por la minoría (5). Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Catamarca, Colegio de Escribanos de la Provincia de Catamarca, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Juan.

*Una Abstención: Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Mendoza.

- Se recomienda que el asiento registral de la referida anotación de litis, refleje la norma jurídica en virtud de la cual fue dictada.
- No tienen vocación registral aquellas medidas solicitadas sobre inmuebles sin antecedentes de dominio inscripto.

*Por UNANIMIDAD

- 8) En relación a los BIENES ECLESIASTICOS, la comisión debatió sobre el artículo 744 del CCyC que establece la inembargabilidad de los bienes afectados a una religión reconocida por el Estado, tema que por falta de tiempo será tratamiento de posteriores congresos.

Por UNANIMIDAD.

TEMA 2: Registración de Derechos Reales de Disfrute (Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre):

Coordinador: Esc. Jorge Raúl CAUSSE

Subcoordinador: Esc. Jorge Alberto LATINO.

Secretaria de Comisión: Esc. María Laura Rey

PONENTES:

- * María Laura SZYMANSKI y Verónica M. DIAZ BAEHR
- * Gala BATLE
- * Norberto FRICKX
- * Vanesa Erika Luján PACHECO
- * Marina C. ZUVILIVIA
- * Juan Manuel ZAVALA y Ana Silvia AVALOS CANIL
- * Luana ALBERDI IMAS y Karina Alejandra MORZILLI

COMISIÓN REDACTORA:

- * Juan José GUARDIOLA (Juez de Cámara en lo Civil y Comercial)
- * Marina C. ZUVILIVIA (Escribana)
- * Luana ALBERDI IMAS (Abogada Registradora)
- * Gala BATLE (Abogada)
- * Norberto FRICKX (Ingeniero Geógrafo)

PARTICIPANTE CON DERECHO A VOTO:

- 1) Juan José GUARDIOLA - UNNOBA, Centro de Derecho Privado.
- 2) Martha LINARES - Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho y Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- 3) Jorge Luis SORIA - Catastro de la Provincia de Catamarca.
- 4) Alba Rosa, MUÑIZ de LEON - Colegio de Escribanos de Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 5) María Laura REY - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 1 Circunscripción.
- 6) Marina ZUVILIVIA - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 2 Circunscripción y Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Derecho.
- 7) María Laura SZYMANSKI - Colegio de Escribanos de la Provincia de Chubut.
- 8) Marcia ZEMAN - Universidad Católica de Santiago del Estero - Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas.
- 9) Lilia DIEZ - Registro de la Propiedad de Chaco.

Conclusiones:

Existe preocupación de la Comisión en orden a encontrar soluciones legales a distintas incógnitas relativas a los nuevos paradigmas de estos institutos, y es por ello que, sobre la base de los trabajos presentados, las ponencias realizadas y el debate producido a consecuencia de ello, **SE CONCLUYE:**

1.a) Cuando el objeto del Derecho Real de Disfrute recaiga sobre parte material se requiere, a efectos de cumplir con el principio de especialidad, plano de mensura por

profesional habilitado inscripto en el Organismo Catastral. Se recomienda a las autoridades administrativas incoar los medios pertinentes a fin de agilizar los trámites de inscripción de planos de mensura con el objeto que la seguridad jurídica no se vea vulnerada ni se obstaculice el tráfico inmobiliario.- **MAYORÍA** (UNNOBA, Centro de Derecho Privado; Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho; Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; Catastro de la Provincia de Catamarca; Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 1 Circunscripción; Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 2 Circunscripción; Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Derecho; Universidad Católica de Santiago del Estero, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas; Registro de la Propiedad de Chaco).

DISIDENCIA (Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de Chubut): No es necesaria la inscripción del plano de mensura confeccionado por profesional habilitado para la constitución de derecho real de usufructo, uso o habitación sobre parte materialmente determinada, debido a que no se modifica el inmueble de origen.-

1.b) Corresponde que al objeto individualizado se le asocie una partida a efectos tributarios.- **UNANIMIDAD**.-

1.c) La previsión específica del artículo 2181 del CCCN en cuanto a la determinación del lugar del gravamen solo tiene aplicación subsidiaria frente a situación de anormalidad del título.- **UNANIMIDAD**.-

2) En caso de transmisión del Derecho Real de Usufructo no debe cancelarse el asiento de constitución originario, atento a que la vida del transmitente se mantiene presente en la relación jurídica. Más allá que la reversión que se produzca por el fallecimiento del actual titular no lo beneficie a este, sino al nudo propietario.-

Se considera adecuada la inscripción de las sucesivas transmisiones del Derecho Real de Usufructo en el rubro gravámenes, sin perjuicio de avanzar en la reflexión de este punto.- **UNANIMIDAD**.-

2.b) En las transmisiones intermedias del Derecho Real de Usufructo, la vigencia del asiento registral o su cancelación resulta irrelevante.- **UNANIMIDAD**.-

3) Para la constitución, transmisión, modificación o extinción por cualquier medio (incluida la renuncia) de estos Derechos Reales de Disfrute, resulta imprescindible el cumplimiento de las certificaciones registrales y demás recaudos formales, incluido el asentimiento conyugal/convivencial en caso de corresponder; contando el registrador con facultades suficientes para efectuar las observaciones del caso.- **UNANIMIDAD**.-

4) Se recomienda que el Derecho Real de Servidumbre tenga reflejo registral tanto en la matrícula del fundo sirviente como en la del fundo dominante; contribuyendo al conocimiento de los derechos a través de la publicidad registral.- **UNANIMIDAD**.-

5) La sentencia homologatoria de un acuerdo particionario por el cual se establece un Derecho Real de Usufructo no implica una constitución judicial del mismo (Art. 2133 CCCN), por lo cual no debe ser objeto de observación por el registrador.- **UNANIMIDAD**.-

6) Se recomienda aceptar la partida de matrimonio a efectos de rogar la cancelación del Derecho Real de Habitación del conviviente supérstite establecido en el marco del Art. 527 CCCN.- **UNANIMIDAD.**-

7) No tiene vocación registral el embargo del Derecho Real de Uso, atento a que el mismo recae sobre los frutos (Art. 2157 CCCN).- **UNANIMIDAD.**-

8) Queda comprendido el usufructuario dentro de los legitimados sustantiva y registralmente para la afectación al régimen de vivienda, sin necesidad de intervención del nudo propietario (Art. 245 CCCN). La afectación estará limitada al valor de su derecho (Art. 244 CCCN).- **UNANIMIDAD.**-

Tema 3: Sociedades de la Sección IV

COMISIÓN REDACTORA Además de los Coordinadores Elda Fernandez Cossini y Pilar M. Rodriguez Acquarone, participan Bautista Devesa. Gabriela Laura Mazzi. Analía Alejandra Robledo. Marcelo Javier Quispe. Elena Inés Heredia. Patricio Pantin. Jorjelina Quinteros. Myriam Mamani. Maria Soledad Juarez. María Cesaretti. Gaston Ariel Mirkin. María Gabriela Gullo. Ana Belen Hernando. Fiano Daniel Ronchetti. Carolina Andrea Martínez. Laura Marisa Patricio. Ana Antonieta Lavecchia.

Se presentaron tres ponencias tituladas: 1- "Sociedades de la Sección IV de la Ley General de Sociedades en sede notarial." por Luis Manassero Vilar,
2-"Unipersonalidad Sobreviniente. ¿Es exigible la subsanación de la sociedad?" por María Cesaretti y
3-"Luces y Sombras de la Disposición Técnico Registral de CABA número 14/2016" por Gastón Ariel Mirkin.

RELATOR: Gastón Ariel Mirkin

Todas las conclusiones se aprobaron por unanimidad con el voto de las instituciones acreditadas.

1- Quedan comprendidas en la Sección IV, las sociedades antes denominadas de hecho, irregulares, las sociedades civiles y las atípicas.

A la Sociedad de Responsabilidad Limitada y a la Sociedad colectiva que deviene unipersonal, transcurridos los 3 meses desde la unipersonalidad sin adoptar otra solución, les corresponde la aplicación de las normas previstas en esta Sección.

En relación a lo prescripto por el art. 94 bis, ante la reducción a uno del número de socios, en cuanto impone la transformación de las sociedades en comandita simple o por acciones, y de capital e industria, en sociedad anónima unipersonal, interpretamos que no puede operar la transformación de pleno derecho requiriéndose el procedimiento de transformación según lo prescripto por la Ley para el instituto en cuestión.

2- Las Sociedades contenidas en la Sección IV se rigen por el siguiente orden de prelación normativa:

- a- Normas imperativas de la Ley General de Sociedades.
- b- Las normas imperativas del CCCN.
- c- Las normas del acto constitutivo o de reconocimiento y modificatorias.
- d- Las normas supletorias de la ley 19.550, y
- e- Las normas supletorias del Código Civil y Comercial de la Nación.

3- Se recomienda que los Registros Públicos rubriquen tanto los libros contables, como lo prescribe el art. 320 y siguientes del CCCN, como así también los libros de Actas de Sociedades de la Sección IV. En su defecto, se recomienda que se instrumenten por escritura pública las actas de la Sociedad.

4- El tercer párrafo del art 23 LGS, prevé la posibilidad de que las Sociedades de la Sección IV adquieran bienes registrables. Se interpreta que dicha adquisición puede serlo por cualquier título, por ejemplo compra, aporte en la constitución o por aumento de capital, etc.

5-El acto de reconocimiento que prescribe el art. 23 de la LGS, podrá otorgarse con relación a un acto de adquisición determinado o bien para un número indeterminado de actos.

El mismo no resultará necesario si el instrumento constitutivo constara en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano.

En cualquier caso se reputarán vigentes hasta tanto no sean modificados alguno de sus elementos (ejemplo elenco de socios, representante, facultades, restricciones, plazo de duración, etc.).

6- Se recomienda que el acto de reconocimiento contenga los elementos que prescribe el art. 11 de la LGS.

7- En relación a la registración de los bienes que adquiere, si bien el art. 23 tercer párrafo in fine dispone que deben indicarse la proporción en que participan los socios en la sociedad, esta es una persona jurídica distinta de sus miembros.

Por lo expuesto, el bien se inscribirá a nombre de la Sociedad.

En consecuencia, recomendamos no reflejar en los asientos de titularidad de los bienes particulares que se identifiquen a los socios.

8- Compete al Notario calificar la legitimación del representante en el acto de disposición de bienes cuyo titular es la sociedad de la sociedad IV.

9- A los efectos de su oponibilidad, resulta registrable la inscripción de la disolución y nombramiento de liquidador, así como también la cancelación de la matrícula sin necesidad de subsanación previa.

10- En las SRL y Sociedades Colectivas devenidas unipersonales la sociedad se considerará subsanada: a) Con la transferencia de la participación social que restablezca la pluralidad social, siendo suficiente publicidad de este hecho la inscripción de la mencionada transferencia ó b) en el caso de la transformación en SAU, con dicho procedimiento y su correspondiente inscripción en el Registro Público, no siendo necesario que dé cumplimiento a otros tramite registrales.