



XV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL “OSCAR EDUARDO SARUBO”

Santa Fe, 20 al 22 de Abril de 2009

AUTORIDADES COMISION DE HONOR

Rector de la UNA
Nestor O. PEREZ LOZANO

Presidenta del Colegio de Escribanos de Santa Fe
Carmen R. BELTRAMINO

Presidente Colegio de Escribanos Pcia. Bs.As.
Jorge Alberto MATEO

Presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino
Carlos Guillermo RÍOS

Presidente Federación Argentina de Colegios de Abogados
Carlos ANDREUCCI

COMISION EJECUTIVA

PRESIDENTES:

Zulma A. DODDA
Alberto RUIZ DE ERENCHUN

SECRETARIO:

Marcelo Eduardo URBANEJA

Tema I: PROPIEDAD HORIZONTAL

I-1- Situaciones previstas y no previstas en la Ley 13512.

I-2- Tratamiento registral en las distintas jurisdicciones conforme a las normativas reglamentarias locales.

COORDINADORES:

María Martha CÚNEO (UNA)

Gerardo Federico NUÑEZ (FACA)

SECRETARIA:

Not. Liliana Inés GATTI

COMISION REDACTORA:

Not. Carlos PATIÑO ARÁOZ

Not. Susana SIERZ

Not. Dora FIORENTINI

Dr. Leonardo IUCCIOLINO

Not. Marina C. ZUVILIVIA

Esc. Julio Esteban ACUÑA

Dr. Gerardo Federico NUÑEZ

Dra. Maria Martha CUNEO

Not. Romina A. RIVAS

RELATOR:

Not. Carlos Patiño Aráoz



SE HAN PRESENTADO LAS SIGUIENTES PONENCIAS:

- 1- Derecho de Sobreelevar. Daniel E. Ahumada y Luis Moisset de Espanés.
- 2- Personalidad del consorcio, incidencia respecto del derecho de sobreelevar. Diego L. Carvajal.
- 3- El Derecho de sobreelevar. Nelson Cossari y Daniel G. Luna.
- 4- Plano de Mensura de Propiedad Horizontal en la Pcia. de Sta. Fe.
- 5- Aplicación del sistema en conjuntos urbanísticos especiales. Norberto Frickx.
- 6- Propiedad Horizontal. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.
- 7- El derecho de sobreedificación y subedificación en su faz registral. Romina A. Rivas.
- 8- Reglamento de Copropiedad y Administración. Susana V. Sierz.
Propiedad Horizontal. Marina C. Zuvilivia.

CONCLUSIONES:

1- Derecho de Sobreelevar

A- Naturaleza Jurídica:

Se considera al mismo como un derecho personal.

B- Instrumentación:

Se recomienda la instrumentación del derecho de sobreelevar en la escritura de afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración o en la de su modificación.

El derecho de sobreelevar requiere la unanimidad de los copropietarios conforme al artículo 7 in fine de la ley 13512, debiendo instrumentarse por escritura pública (Artículo 1184, incisos 1 y 10 del Código Civil).

A excepción de la reserva del derecho de sobreelevar consignada en el reglamento, se considera a la misma un acto de disposición. Se recomienda la solicitud de los certificados registrales del artículo 23 de la Ley 17801, y en los casos que correspondiere, el asentimiento conyugal del artículo 1277 del Código Civil.

C- PUBLICIDAD:

C- 1- Se considera un derecho personal con trascendencia real. Se recomienda su publicidad específica, es decir, en forma independiente de la publicidad del Reglamento de Copropiedad y Administración y las modificaciones del mismo.

C-2- VOTO EN MAYORÍA: La publicidad podrá realizarse en la inscripción de dominio afectada a Propiedad Horizontal y en todas las unidades funcionales que la conforman, de acuerdo a la modalidad registral de cada provincia.

VOTO EN MINORÍA: La publicidad deberá instrumentarse conforme a la capacidad operativa de cada Registro local. (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y FACA).

C-3- Atento a la especial naturaleza del régimen y en la medida que no se vea afectada la capacidad operativa de los organismos registrales, en los supuestos de expedición de certificados o informes de dominio requeridos para una unidad funcional, se recomienda adjuntar la copia de la inscripción de dominio del inmueble de origen donde consta la afectación al régimen de Propiedad Horizontal.

C-4- Forma de practicar el asiento:

VOTO EN MAYORÍA: Se consignará en el asiento “DERECHO DE SOBREELEVAR”.

VOTO EN MINORÍA: Se consignará “DERECHO DE SO-



BREELEVAR”, adicionándose el NOMBRE DEL TITULAR DEL DERECHO Y LOS EVENTUALES CESIONARIOS SI LOS HUBIERE. (Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, Colegio de Escribanos de Santa Fe Primera Circunscripción y FACA).

C-5- El acto por el cual se transfieren las unidades al titular del derecho de sobreedificar no constituye un contrato, debiéndose entender solamente como el cumplimiento de una obligación asumida en el contrato preexistente (reglamento, cesión). La denominación adecuada para dicho acto jurídico es “Adquisición de dominio por Derecho de Sobreelevar”.

D- El Consorcio de Copropietarios puede ser titular del derecho de sobreelevar.

E- Aplicación del régimen de Propiedad Horizontal a las urbanizaciones especiales: Las reglamentaciones provinciales de Propiedad Horizontal pueden colaborar al mejoramiento del tráfico inmobiliario. Como ejemplo pueden citarse a la Provincia de Santa Fe con la figura de la “PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL” y a la Provincia de Buenos Aires con la aplicación del Decreto 2489 del año 1963.

DE LEGE FERENDA:

Se considera necesaria la pronta reforma legislativa que recepte las situaciones no previstas por la Ley 13512 y dentro de éstas el derecho de sobreelevar.

2- Desafectación al régimen de Propiedad Horizontal:

La desafectación de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplimentar necesariamente los siguientes requisitos:

Escritura pública con la comparecencia por sí o por representación de todos los titulares de dominio de cada una de las unidades funcionales y complementarias, cualquiera sea su estado constructivo.

La manifestación expresa de dejar sin efecto el régimen de sometimiento a dicha ley.

La inexistencia de gravámenes sobre cada una de las unidades.

En caso de constar medidas cautelares vigentes se requerirá autorización judicial. De encontrarse gravadas con derecho real de hipoteca, podrá procederse de la misma forma, siempre y cuando el acreedor hipotecario otorgue su consentimiento.

3- Afectación al régimen de Bien de Familia Ley 14394 en forma conjunta de una unidad funcional y una unidad complementaria o su parte indivisa.

VOTO EN MAYORÍA: Se recomienda la admisión de tal supuesto por considerar que el carácter de complementaria la convierte en jurídicamente accesoria de la unidad funcional principal, conformando ambas un único inmueble.

El mismo carácter de accesoriadad de la unidad funcional, habilita que cuando la unidad complementaria se encuentra en condominio entre titulares de unidades funcionales, no sea de aplicación el requisito del artículo 43 in fine de la Ley 14394, respecto de la unidad complementaria, sino solamente en lo atinente a la unidad funcional principal.

VOTO EN MINORÍA: No es admisible la afectación al régimen de bien de familia en forma conjunta de una unidad funcional y una parte indivisa de una unidad complementaria. (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Jujuy).

TEMA II: CLÁUSULAS CON VOCACIÓN REGISTRAL INMOBILIARIA

Coordinadores nacionales:

Marcelo Eduardo URBANEJA (Universidad Notarial Argentina)



Patricia Beatriz PRUSAS (Federación Argentina de Colegios de Abogados)

Autoridades:

Presidente: Marcelo Eduardo URBANEJA

Vicepresidenta: Patricia Beatriz PRUSAS

Secretarios: Mónica I. GÓMEZ EGGEL, José Ignacio SCHMIDT

Comisión redactora:

Marcelo Eduardo URBANEJA

Patricia Beatriz PRUSAS

Mónica I. GÓMEZ EGGEL

José Ignacio SCHMIDT

Miguel Ángel LUVERÁ

Gabriel Aníbal FUSTER

Relator:

Miguel Ángel LUVERÁ

SUBTEMA: SITUACIONES JURÍDICAS REGISTRABLES

1- Registración de boletos de compraventa:

DESPACHO EN MAYORÍA (8 votos): La registración de boletos de compraventa no otorga oponibilidad a terceros, prioridad ni buena fe, no obstante lo previsto en las legislaciones locales.

Votantes: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Colegio de Escriba-

nos de la Provincia de Santa Cruz, Colegio Notarial de Río Negro, Registro General de Santa Fe, Federación Argentina de Colegio de Abogados, Universidad Notarial Argentina.

DESPACHO EN MINORÍA (4 votos): La registración de boletos de compraventa otorga oponibilidad a terceros, prioridad o buena fe, según lo previsto en las legislaciones locales.

Votantes: Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Segunda Circunscripción, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, Colegio de Abogados de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Santa Fe.

2- Registración de poderes:

DESPACHO POR UNANIMIDAD: La registración de los poderes y de los mandatos no produce efectos jurídicos distintos a los que surgen del Código Civil.

3- Inhibición voluntaria:

DESPACHO POR UNANIMIDAD: Las inhibiciones voluntarias carecen de vocación registral, al no cumplimentar con las formalidades prescriptas por el ordenamiento registral positivo, aun cuando las legislaciones locales prevean lo contrario.

4- Registración de subasta judicial:

DESPACHO POR UNANIMIDAD: Se propugna de *lege ferenda* la adecuación de la legislación nacional para regular cuestiones relativas a los efectos registrales de la subasta judicial, sin perjuicio de lo dispuesto en las legislaciones locales.



5- Embargo:

DESPACHO POR MAYORÍA (11 votos): El monto por el cual responde el adquirente de un inmueble embargado que no ha asumido la deuda es el que surge de las constancias del expediente.

Votantes: Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Primera Circunscripción, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Segunda Circunscripción, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Caja de Seguridad Social de Abogados y Procuradores de la Provincia de Santa Fe, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Registro General de Santa Fe, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Federación Argentina de Colegios de Abogados, Universidad Notarial Argentina.

DESPACHO POR MINORÍA (2 votos): El monto por el cual responde el adquirente de un inmueble embargado que no ha asumido la deuda es el que surge de las constancias registrales.

Votantes: Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario, Colegio de Abogados de Santa Fe Segunda Circunscripción.

SUBTEMA: CLÁUSULAS CON VOCACIÓN REGISTRAL INMOBILIARIA

Respecto a las cláusulas con vocación registral que la legislación nacional no obligue a rogar expresamente con la sanción de ineficacia en caso que así no se procediere, se resuelve:

DESPACHO POR MAYORÍA (7 votos): Las cláusulas con vocación registral que no se han publicitado específicamente en las cons-

tancias registrales son igualmente oponibles a toda la sociedad, atento la publicidad cartular.

Votantes: Universidad Notarial Argentina, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Primera Circunscripción, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe Segunda Circunscripción, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, Colegio Notarial de Mendoza.

DESPACHO POR MINORÍA (3 votos):

A) Las cláusulas con vocación registral que no se han publicitado específicamente en las constancias registrales son sólo oponibles a los terceros que conocían o debían conocer las mismas.

Votantes: Registro General de Santa Fe, Colegio Notarial de Río Negro, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario.

DESPACHO POR MINORÍA (3 votos):

B) Las cláusulas con vocación registral que no se han publicitado específicamente en las constancias registrales son oponibles exclusivamente a las partes del acto causal e inoponibles al resto de la sociedad.

Votantes: Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Federación Argentina de Colegios de Abogados.

TEMA III: REGISTRACION SOCIETARIA

Coordinador:

Norberto Rafael BENSEÑOR



Presidente: Norberto Rafael BENSEÑOR

Vicepresidente: Analía Beatriz PEREZ CASSINI

Comision Redactora:

Not. Norberto Rafael BENSEÑOR

Dra. Analía Beatriz PEREZ CASSINI.

Not. María Verónica Scoccia

Not. Sabina Podrez Yaniz

Relatores:

Not. María Verónica Scoccia

Not. Sabina Podrez Yaniz

CONCLUSIONES:

1- Se ratifican las conclusiones del VIII Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Salta del 26 al 28 de agosto de 1993; en consecuencia, se propicia la sanción de una Ley Nacional de Registro Público de Comercio que recepte los principios registrales de:

a- autenticidad de los documentos que ingresan en el sentido dispuesto por los arts. 4, 5 y 167 de la Ley 19550, de acuerdo con los tipos sociales y el contenido del documento a registrar;

b- determinación

c- rogación

d- prioridad

e- inmatriculación

f- tracto sucesivo, contemplándose el sistema de registración mediante la técnica del tracto abreviado

g- legalidad

h- fe pública no convalidante

2- Además de los principios registrales indicados, la ley reconocerá la facultad de las jurisdicciones locales para determinar la cantidad

de registros que cada una disponga, la reglamentación de la organización y funcionamiento de estos registros, el procedimiento de registración y de los recursos pertinentes, todo ello conforme a las previsiones de la misma.

3- VOTO POR MAYORÍA: El Registro Público de Comercio estará ubicado funcionalmente conforme lo determine cada jurisdicción. En general se considera que el cumplimiento de sus finalidades se obtiene más eficazmente, mediante la creación de una entidad especializada y que evite, en el caso de sociedades accionarias sujetas al régimen de control administrativo, el doble control de legalidad.

VOTO EN DISIDENCIA: En el caso particular de la segunda circunscripción de la Provincia de Santa Fe, con asiento en la ciudad de Rosario, el Colegio de Abogados de dicho lugar considera que es conveniente mantener el sistema actual, compuesto por el Registro Público de Comercio conjuntamente con la Inspección General de Personas Jurídicas, proponiendo que esta última tenga una jefatura autónoma en la Segunda Circunscripción, a fin de que los trámites allí iniciados puedan concluirse sin depender de resoluciones adoptadas en la Ciudad de Santa Fe. (Colegio de Abogados de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe).

4- Este Registro debería adoptar la técnica de la matriculación, mediante la incorporación del folio especial móvil, entendido éste como folio personal para cada sujeto registrable, sea éste persona física o jurídica, sobre la base de breves anotaciones que reflejen la realidad registral total. El folio podrá disponer de soporte electrónico o informático, con una característica de ordenamiento. Esta técnica no excluye la formación de legajos cuando la índole de la registración, como la societaria, aconseje el depósito de copias de documentos para su consulta pública.

5- El Registro Público de Comercio debe ejercer el control de legalidad de los actos y contratos cuya inscripción se ruegue, en lo que



fuere compatible con la misma, ateniéndose a lo que resulte de los mismos y de los asientos precedentes. No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los documentos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario.

6- Se recomienda que los registros mercantiles dispongan de secciones donde se anoten la declaración de inhabilitación de las personas para disponer libremente de sus bienes, restringiendo de tal modo la transmisión o gravamen de los bienes registrados en sede mercantil. No resulta posible extender por vía reglamentaria los efectos registrales que surgen de las anotaciones personales asentadas en otro registro de bienes determinados, ya que estas anotaciones quedan circunscriptas por el principio de rogación y el de determinación al ámbito propio del registro al cual acceden. En forma especial, la Inspección General de Justicia en ejercicio de las funciones reglamentarias que dispone por la Ley 22315, puede organizar dentro de su seno la sección antes indicada, sin ningún reparo legal.

7- Se recomienda sustituir la publicidad previa del art. 10 de la LSC, por la publicación *a posteriori* de la nómina de todas las inscripciones o anotaciones practicadas con relación a todos los tipos societarios y sujetos registrados.

8- Debe distinguirse la función registral de la de índole fiscalizatoria o control societario, aun cuando ambas estén a cargo del mismo organismo, limitándose en el primer aspecto a una calificación acotada en relación al cumplimiento de los requisitos del tipo, los esenciales no tipificantes, resguardando la autonomía de la voluntad de las partes, y verificando la inexistencia de nulidades que obstan a su registración. Será necesario controlar la existencia de homonimias.

9- La autoridad de contralor no puede modificar el texto legal so pretexto del ejercicio de la "policía societaria" que le fuera asignado, pues ello importaría un verdadero ejercicio del poder de policía, por un

órgano al que no le fuera atribuida tal competencia. La potestad dada a la autoridad fiscalizadora de interpretar las disposiciones legales aplicables a los sujetos sometidos a su contralor, no otorga potestades legislativas no concedidas por ley. Los órganos estatales deben actuar “secundum legem” dentro del ámbito demarcado por la ley.