

**XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
SAN LUIS, 29 de octubre al 2 de noviembre de 2023**

TEMA I. IMPACTO REGISTRAL DE LOS NUEVOS DERECHOS REALES Y DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS CON VOCACIÓN REGISTRAL. Cementerios privados. Adecuación de conjuntos inmobiliarios. Afectación a vivienda. Revocación y reversión de donaciones. Donaciones solidarias.

Coordinadores Nacionales

María Martha Cuneo y Martín Leandro Russo

Mesa Directiva

Presidente: María Martha Cúneo

Vicepresidente: Martín Leandro Russo

Secretaria: Soraya Dipp

Relatores: María Martha Cúneo y Martín Leandro Russo

Comisión Redactora

María Martha Cúneo, Martín Leandro Russo, Soraya Dipp, Sebastián Giacosa, Joaquina Córdoba Gandini, Ana Antonieta Lavecchia, Federico José Leyría, Martha Linares de Urrutigoity, Alicia Puerta de Chacón, Irene Patricia Pujol, Lucas Andrés Zanella Kohli, María Cesaretti y Diego Mariano Mage.

Trabajos presentados

Adecuación de Conjuntos Inmobiliarios

“Usted adécuemelo” – Linares de Urrutigoity, Martha

“Convivencia de derechos reales de dominio, condominio y su adecuación administrativa local al derecho real de conjunto inmobiliario” – Ginestar, Valeria

“La adecuación funcional de conjuntos inmobiliarios preexistentes. Personería” – Leyría, Federico José

“Adecuación de los conjuntos inmobiliarios” – Puerta de Chacón, Alicia y Pujol Zizzias, Irene

Afectación a Vivienda

“El derecho de afectación a vivienda en casos donde el titular del inmueble es menor de edad: legitimación, representación legal y prescindibilidad de la venia judicial” – Betrés, María del Valle y Calvo, María Gabriela

“Como impactó en la registración la afectación a vivienda con la implementación del CCCN” – Netri, Patricia

Revocación y reversión de las donaciones

“Pacto de reversión. Calificación registral” – Hefling, Mariana y Córdoba Gandini, Joaquina

Donaciones Solidarias

“Donaciones...hasta cuándo solidarias?” – Lavecchia, Ana Antonieta

“Tratamiento registral de las donaciones solidarias” – Dipp, Soraya Fátima

Otras situaciones jurídicas con vocación registral

“Iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas. Régimen jurídico aplicable. Registración, inembargabilidad de sus bienes y su publicidad” – Cesaretti, María y Mage, Diego Mariano

Representantes de instituciones que emitieron voto

ALBORNOZ, Milagros (Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes)

ARRIOLA, Claudia Alejandra (Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires)

DIEZ, Carlos Gustavo (Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco)

DIPP, Soraya Fátima (Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta)

LAVECCHIA, Ana Antonieta (Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires)

LEYRIA, Federico José (Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires)

LINARES de URRUTIGOITY, Martha (Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza)

PUERTA de CHACÓN, Alicia y PUJOL, Irene Patricia (Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo)

RUSSO, Martín Leandro (Universidad Notarial Argentina – Tema I)

VARGAS, María Romina (Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble)

VELAZQUEZ, Ariel Horacio (Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte)

ZANELLA KOHLI, Lucas Andrés (Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires)

ZEMAN, Marcia Teresa (Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero)

DESPACHOS

I.- ADECUACIÓN DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1.- Constitucionalidad

La adecuación prevista por el tercer párrafo del artículo 2075 del CCCN es constitucional, por cuanto con su efectivo cumplimiento no se vulneran derechos amparados por garantías constitucionales.

2.- Naturaleza jurídica y efectos

a) La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes no constituye un acto jurídico de disposición.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial

Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

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

b) El deber de adecuación de los CI preexistentes es operativo por imperativo legal (arts. 7, 2075 y concordantes del CCCN).

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

Abstención: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta.

c) Al ser un acto neutro a los efectos económicos, tributarios y fiscales, la adecuación en sí misma no verifica ningún hecho imponible en el orden nacional ni provincial.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de

Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

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

3.- Mayorías.

Cuando la decisión de instrumentar la adecuación sea tomada por asamblea de propietarios será de aplicación el artículo 2060 del CCCN. El representante legal de la entidad administradora se encuentra legitimado para su instrumentación.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

Abstención: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

4.- Publicidad registral.

a) El reglamento otorgado por escritura pública tiene vocación registral.

b) No serán objeto de calificación: la solicitud de certificados (artículo 23 de la Ley 17.801), el otorgamiento de asentimiento conyugal ni convivencial, la inexistencia de inhibiciones, la conformidad de acreedores embargantes ni hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, la inexistencia de otros gravámenes u otras medidas cautelares, entre otros aspectos.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos

de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

Abstención: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

5.- Adecuación y derecho de consumo

La plataforma jurídica del derecho real de propiedad horizontal especial se pre concibe como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

Abstención: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

6.- Planimetría.

Cuando la autoridad de aplicación exija una planimetría, planilla de equivalencias o cualquier otro medio técnico, estos se realizarán en base a recaudos mínimos y flexibles, sin que resulte necesaria la realización de relevamientos parcelarios y/o constructivos, ni determinación valuatoria alguna, debiendo ser confeccionado por un profesional habilitado con incumbencia en la agrimensura.

Unanimidad

7.- Persona jurídica consorcio

El aspecto societario de la adecuación es materia de calificación notarial.

Unanimidad

8.- Afectación a PH dentro del CI.

Podrán ser objeto de afectación a PH las unidades privativas resultantes del CI en tanto constituyen regímenes diferentes que resultan compatibles entre sí en función del principio de libertad, en tanto no lo prohíba el reglamento de propiedad horizontal y las normas administrativas locales de policía inmobiliaria. Tal situación podrá ser aplicable a la adecuación.

Mayoría de votos: Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes, Consejo Profesional de Agrimensura de Chaco, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Católica de Salta, Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Mendoza, Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Cuyo, Universidad Notarial Argentina, Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, Distrito Norte, Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas – Universidad Católica de Santiago del Estero.

Abstención: Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

9.- De lege ferenda.

Se recomienda el dictado de normativa provincial que unifique los criterios de los organismos del Estado.

Unanimidad

II.- AFECTACION A VIVIENDA

1.- Naturaleza jurídica

La inscripción de la escritura de afectación al régimen de vivienda en el Registro de la Propiedad es declarativa conforme lo determina el art. 244 del CCCN.

Unanimidad

2.- Legitimados

No será observable en sede registral la falta de venia judicial para el supuesto de afectación cuando el titular registral sea menor de edad.

Unanimidad

3.- Determinación

Para el supuesto de subdivisión jurídica deberá determinarse el objeto sobre el cual continuará la afectación.

Unanimidad

4.- Transmisión de la vivienda afectada

Corresponde la subsistencia de la afectación, a requerimiento de parte, en el caso de transmisión de la vivienda afectada a un beneficiario, con efectos desde la afectación originaria, siempre que se mantengan los requisitos esenciales del régimen.

Unanimidad

5.- Desafectación

Ante la desafectación por los herederos del titular registral, no será necesaria la conformidad del cónyuge en tanto el inmueble no sea sede de la vivienda.

Unanimidad

6.- De lege ferenda

a) Se recomienda una reforma al art. 244 CCCN en cuanto a la determinación de “una parte de su valor”. Asimismo, como la protección de la vivienda es de rango constitucional, se propone una modificación a los arts. 245 y 255 del CCCN que admita la desafectación parcial en los supuestos de transmisión de parte indivisa.

b) Considerando las distintas posturas doctrinarias y jurisprudenciales en cuanto al alcance del art. 248 del CCCN, se recomienda su reforma.

Unanimidad

III.- CLAUSULA DE REVERSIÓN

a) Del pacto de reversión debe surgir su efecto retroactivo, debiendo ser el mismo rogado y publicitado.

Unanimidad

b) Se recomienda que en las medidas cautelares que ingresen a los organismos registrales se deje constancia en la nota de registración de que la donación fue con cláusula de reversión y su efecto retroactivo. En este supuesto la medida queda desplazada por efecto de la misma.

Unanimidad

c) Si no ocurre la muerte del donatario dentro de los 10 años de otorgada la donación, la condición resolutoria queda extinguida y por ende el donatario tendrá un dominio perfecto siendo de aplicación el art. 1965 del CCCN.

Unanimidad

IV.- DONACIONES SOLIDARIAS

a) La donación solidaria implica que el donatario que acepte perfecciona el dominio por el todo, quedando el donante desplazado de la titularidad, sin perjuicio de que esta se modifique a medida que los demás donatarios vayan aceptando.

Unanimidad

b) Dado que la donación a varias personas no se presume solidaria, tal carácter debe constar de manera expresa en el título, situación que debe ser rogada y publicitada.

Unanimidad

c) La escritura pública debe ser redactada con términos claros e inequívocos de que se trata de una donación solidaria, proponiendo que se incorpore en el texto expresamente un plazo para su aceptación por todos los donatarios, solucionando así la incertidumbre que provoca la no aceptación de un donatario.

Unanimidad

d) Para el supuesto en que se fije un plazo para la aceptación, se sugiere que el mismo no sea superior a 10 años en armonía con lo dispuesto por el art. 1965 del CCCN.

Unanimidad

e) Si ingresara una medida cautelar respecto del donatario titular de dominio existiendo otros donatarios pendientes de aceptación, debe tomarse razón de la misma e informar al Juzgado la situación jurídica del bien.

Unanimidad

V.- IGLESIAS, CONFESIONES, COMUNIDADES O ENTIDADES RELIGIOSAS.

a) De conformidad con lo establecido en el artículo 142 del Código Civil y Comercial, las iglesias, comunidades, confesiones o entidades religiosas adquieren su personalidad jurídica desde su constitución. Para su reconocimiento como tales, a falta de nueva reglamentación vigente, es necesario cumplir con su registración ante el Registro de Cultos conforme la ley 21.745.

Unanimidad

b) El reconocimiento estatal no otorga la personalidad jurídica, sino la calidad de persona jurídica regulada por el inciso e) del artículo 148, para la oponibilidad frente a terceros, de esa tipificación.

Unanimidad

c) La afectación de los bienes inmuebles de titularidad de las iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas debe ser efectuada a través de una escritura pública en la que se deberán consignar los fines a los cuales los mismos se encuentran destinados.

Unanimidad

d) Resulta necesario que se dicten normas registrales a los efectos de determinar los requisitos para que se proceda a la afectación de un inmueble en los términos del artículo 744 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Unanimidad