

“Nuevas tendencias y prácticas de calificación y registración inmobiliaria a nivel nacional: Análisis comparado en las jurisdicciones provinciales en relación a: Tracto abreviado, Régimen patrimonial matrimonial y de la unión convivencial. Donaciones Solidarias”.

PAUTAS TEMA I: **REGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL Y DE LAS UNIONES CONVIVENCIALES –**

DÍA 14 de agosto de 9.30 a 13 hs.

Comisión

Coordinadora presencial:

- Arabela Gherzi (Mendoza)

Coordinadora virtual:

- Marcia Zeman (Santiago del Estero)

Moderador presencial:

- Adrián Rodríguez (Mendoza)

Moderadores para participantes vía zoom:

- Soledad Fernández
- Sergio Medina (Mendoza)

Expositora:

- Zulma Dodda (Provincia de Buenos Aires)

Panelistas presenciales:

- Adriana Michelena (Provincia de Buenos Aires)
- Paula Suarez (San Juan).

Panelista virtual:

- Graciela Sian (Formosa)

Colaboradores:

- Paula Alfonso (Mendoza)
- Denise Kakubur (Misiones)

REGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL:

Se sugiere que en sus disertaciones el expositor y los panelistas analicen e indiquen cómo califica e inscribe el Registro Inmobiliario al que pertenece, lo fundamenten jurídicamente y emitan su opinión en relación a los siguientes interrogantes:

1.- *El RI al que pertenece, ¿exige como requisito que en la escritura de adquisición del inmueble conste el régimen patrimonial matrimonial al que se encuentra sometido? En ese caso de no consignarlo, ¿qué tratamiento registral recibe el documento?*

En ambos supuestos, sea que el registrador exija que conste en la escritura de adquisición del inmueble el régimen patrimonial matrimonial o que no lo se exigiera, pero el escribano lo consignara, ¿el registrador lo publicita en el asiento?

En caso de que se publicitara en el asiento el régimen patrimonial, ¿cómo lo califica en oportunidad de registrar la transferencia del inmueble?.

2.- *Encontrándose ya inscripto el inmueble, ¿el RI toma razón del cambio de régimen, aunque no exista liquidación?*

3.- *El RI ¿inscribe el carácter de propio o ganancial del bien cuando se lo consigna en la escritura? (art. 466 CCCN)*

4.- *En el caso de que el Juez libere oficina solicitando que se publicitara el divorcio del titular inscripto, ¿el RI toma razón, aunque no exista adjudicación del inmueble?*

5.- *En relación al asentimiento conyugal:*

a- El RI al que pertenece ¿exige que el disponente manifieste que el inmueble no es sede de la vivienda familiar o basta con que lo manifieste el escribano? (art. 456 CCCN)

b- El RI al que pertenece ¿permite la exclusiva calificación del notario en relación al carácter del bien, es decir si es propio o ganancial a los efectos de determinar la necesidad de asentimiento conyugal, o el carácter del bien es una calificación que también realiza el propio RI en base a sus constancias?

6.- CONTRATOS ENTRE CONYUGES SOMETIDOS AL REGIMEN DE COMUNIDAD:

- ✓ Contrato de fideicomiso
- ✓ División de condominio

7.- DONACION POR RAZON DEL MATRIMONIO:

a-Si ingresa escritura en la que los futuros cónyuges se donan entre sí o terceros donan a uno de ellos en razón del matrimonio, cómo lo califica

- ✓ Lo inscribe sujeto a la condición suspensiva de que se celebre el matrimonio
- ✓ No lo inscribe hasta tanto no se acredite su celebración

8.- EXTINCION DE LA COMUNIDAD:

- ✓ Liquidación y adjudicación por cambio de régimen.
- ✓ Solicita la inscripción previa en el Registro Civil
- ✓ Solicita certificado de bloqueo
- ✓ Califica la inhibición de los cónyuges. En todos los casos o sólo cuando hay cambio de titularidad.
- ✓ Si tiene medidas cautelares, cómo califica. Y si es una prohibición de innovar.
- ✓ En relación al objeto. ¿Califica que los bienes incluidos en la partición sean de carácter ganancial? Cómo lo determina.
- ✓ Inscribe la transferencia de un bien propio por derecho de recompensa.
- ✓ Cómo lo califica si en el título causa consigna compensación económica.
- ✓ Permite la aplicación del tracto abreviado en este caso.
- ✓ ¿Solicita certificado catastral?
- ✓ Inscribe el pacto en el que los cónyuges durante la indivisión postcomunitaria fijan las reglas de administración y disposición de los bienes.
- ✓ Cómo lo califica

9.- DIVORCIO

Calificación del artículo 482 del CCCN

UNIONES CONVIVENCIALES:

- 1- El RPI toma razón de la unión convivencial en el asiento de adquisición?
- 2- Sólo en caso de que se encuentre inscrita?

3- Una vez que ya está inscripto el dominio a nombre de uno o ambos convivientes, el RPI toma razón de la solicitud de publicidad de la unión convivencial.

4- PACTOS DE CONVIVENCIA:

-Forma exigida:

- ✓ Se inscribe el pacto celebrado en escritura pública y en instrumento privado con firma certificada?
- ✓ Se solicita la previa inscripción en el Registro Civil. (art. 517)?

- **Rogación:** cualquiera de los convivientes se encuentra legitimados para rogar la inscripción

-Forma de inscripción:

- **En qué columna se inscribe**
- **Se deja copia archivada**
- Sólo se deja constancia de la existencia del pacto o se toma razón del contenido.

-Contenido:

El artículo 513 establece que rige la autonomía de la voluntad salvo lo dispuesto en los artículos 519, 520, 521 y 522

En lo que aquí nos interesa el artículo 522 establece que si **la unión convivencial está inscripta** ninguno de los convivientes puede **sin el asentimiento del otro** disponer de los derechos sobre la vivienda familiar.

Se puede pactar:

- ✓ Regulación durante la convivencia:

El artículo 518 establece que las relaciones patrimoniales se rigen por lo estipulado en el pacto y de no existir cada uno ejerce las facultades de administración y disposición sobre los bienes de su titularidad.

- ✓ Ello implica que podrían pactar que disponga del bien el conviviente no titular? - No por el artículo 15 ley 17801
- ✓ Qué sucede si se pacta que es necesaria la comparencia de ambos para la disposición, aunque no sea sede de la vivienda y sólo uno sea el titular. ¿El Registro debe exigirlo si el pacto se encuentra inscripto?

En caso de ruptura:

a- Atribución del hogar común en caso de ruptura: se aplica el límite de los dos años que se establece para la atribución judicial (art. 522)

b- División de los bienes obtenidos por el esfuerzo común en caso de ruptura

Cese de la Unión convivencial

-- Producido el cese de la unión convivencial por alguna de las causales previstas (art. 523) el RPI toma razón?

-a- Si en el pacto inscripto se convino la atribución de la vivienda basta con la acreditación del cese de la unión convivencial a los fines de su toma de razón o es necesaria escritura pública.

- ✓ En el primer supuesto bastaría con la copia certificada de la constancia de inscripción del cese de la unión convivencial en el Registro Civil.

- b-Si se pactó la división de bienes es necesaria escritura pública en la que se realice la división o basta con la acreditación del cese de la unión convivencial mediante la copia certificada de la constancia de inscripción en el Registro Civil.

- c- qué sucede en el caso de que el cese se produzca por el fallecimiento de uno de los convivientes y se haya pactado la adjudicación del bien

CONCLUSIONES:

TEMA I: RÉGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL Y DE LA UNIÓN CONVIVENCIAL

Concluidas las exposiciones respecto al tema que nos ocupa, las que fueron enriquecedoras en razón que las provincias manifestaron sus posiciones en orden a la interpretación de la norma que regula el Régimen Patrimonial Matrimonial y de la Unión Convivencial.

Luego de un extenso debate se arribaron a las siguientes conclusiones.

1.- Toma de razón del régimen patrimonial en el asiento.

En relación a la toma de razón del Régimen Patrimonial del Matrimonio en el asiento de adquisición, el criterio de la mayoría de los Registros es el de inscribirlo en el caso que sea rogado. De lo contrario no es motivo de calificación.

2.- Toma de razón de la calidad del bien (art. 466 CCCN)

Se reconocen dos posturas:

La mayoría de los Registros publicitan el carácter del bien, si es propio o ganancial, al momento de la adquisición. De no constar en el asiento, es requerido al momento de la disposición.

La postura minoritaria, sostiene que la calidad de propio o ganancial del bien no tiene vocación registral, y es calificación notarial.

3.- Sede de la vivienda (art. 456 CCCN)

La mayoría de los Registros considera que la manifestación de que el inmueble no es sede de la vivienda familiar de conf. Con el art. 456 CCCN, debe ser realizada por las partes, merituada por el notario y es objeto de calificación registral.

4.- Transferencia de dominio fiduciario entre cónyuges (1002 CCCN)

La mayoría sostiene que la prohibición del art. 1002 CCCN es absoluta, por lo que los cónyuges sometidos al régimen de comunidad no pueden contratar en ningún caso. Por lo tanto no se toma razón de las transferencias operadas en el marco del contrato de fideicomiso en esas condiciones.

Se propone estudiar la posibilidad de interpretar que en estos supuestos el fiduciario no actúa en interés propio por lo que no le resultaría aplicable la prohibición impuesta por art. 1002 CCCN.

5.- División de condominio entre cónyuges

No hay unanimidad de criterios. Una parte considera que la división de condominio entre cónyuges se encuentra alcanzada por la prohibición del art. 1002 CCCN, por lo que no se toma razón de la misma.

Se sugiere la posibilidad de interpretarlo como una excepción del artículo mencionado en virtud de lo dispuesto por el art. 471 CCCN.

6.- Liquidación de la comunidad ganancial por cambio de régimen patrimonial matrimonial (475 inc. e CCCN)

En los supuestos de liquidación y adjudicación por extinción de la comunidad de ganancias, la mayoría de los Registros considera que no es necesaria la inscripción previa en el registro civil del cambio de régimen.

Se califica que se trate de bienes gananciales, y se admite la transferencia por escritura pública en cumplimiento del derecho de recompensa. (Art. 491 CCCN)

7.- Toma de razón de las uniones convivenciales (509 y ss. CCCN)

La mayoría de los registros toman razón de la existencia de la unión convivencial en el asiento de titularidad, sin perjuicio de que haya o no sido inscripta en el Registro Civil.

8.- Registración de pactos convivenciales (Art. 513 y ss. CCCN)

Aún cuando no son frecuentes, la mayoría de los Registros considera que tienen vocación registral, califica que sean realizados por escritura pública y los inscribe en el rubro correspondiente a gravámenes y restricciones.

9.- Atribución del hogar común y división de los bienes obtenidos por el esfuerzo común en caso de ruptura (art. 514 inc. b y c CCCN)

Los registros toman razón de la atribución del hogar común en caso de ruptura, la que se anota en la columna correspondiente a gravámenes y restricciones.

En los casos en que se pacte la adjudicación del inmueble al conviviente no titular, se requerirá la correspondiente escritura de transferencia de dominio.

PAUTAS: TEMA II DONACIONES SOLIDARIAS

DÍA 14 de agosto 15 a 19 hs.

Comisión

Coordinadora presencial:

- Alejandra Benavidez (San Juan)

Coordinador virtual:

- Ricardo Adi (La Rioja)

Moderadora presencial:

- Lucrecia Escayol (Mendoza)

Moderadores para los participantes vía zoom:

- Celia Ridi
- Sergio Medina (Mendoza)

Expositora:

- Soraya Dipp (Salta)

Panelistas presenciales:

- Arabela Gherzi (Mendoza)
- Valeria Garcés y Agustina Grossi (San Juan)

Panelistas remotos:

- Cristina Burruchaga (Entre Ríos)
- Noemí Diez (Chaco)
- José Tong (Perú)

PAUTAS PARA TRATAMIENTO DEL TEMA:

La vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) introdujo un cambio trascendental respecto de la aceptación de las ofertas de donación de bienes inmuebles, en razón de que el artículo 1545 dispone que la aceptación de la donación debe realizarse en vida del donante.

Lo expuesto provocó que la modalidad habitual y tradicionalmente usada de ofertar bienes en donación y que los donatarios aceptaran en cualquier momento, independientemente de la vida o capacidad del donante, paulatinamente haya dejado de realizarse.

En razón de ello, comenzó a adquirir vigencia un instituto ya regulado en el Código de Vélez en el artículo 1794, el que no se utilizaba en razón de ser una práctica más común la oferta de donación y su posterior aceptación.

El artículo 1547 del CCCN reproduce los términos del artículo 1794 del CC de Vélez.

En virtud de que el instituto previsto en dicho artículo está siendo cada vez utilizado con mayor frecuencia, resulta necesario clarificar a los fines de su publicidad, una serie de cuestiones relacionadas con la calificación y registración de la donación efectuada en forma conjunta y solidaria.

En primer lugar, debe surgir en forma clara e inequívoca del texto de la escritura que se trata de una donación solidaria, lo que debería estar rogado de igual manera en la minuta, lo que nos lleva a cuestionarnos: ¿la falta de claridad será motivo de observación? ¿O se tomará como una donación mancomunada?

¿Cómo debiera inscribirse el título? ¿Cuáles datos deberían publicitarse? Así, en lo que respecta al asiento registral, éste debiera ser suficientemente claro, en razón de que la aceptación efectuada por uno de los donatarios implica que el bien salió del patrimonio del donante e ingresó al patrimonio del donatario, aunque después, a medida que vayan aceptando el resto de los donatarios la porción del que primero aceptó debe decrecer, con lo cual, la forma en que se realice la publicidad resulta fundamental.

Otro aspecto importante es el relativo al ingreso de medidas cautelares contra el donatario que aceptó primero, ¿qué accionar adoptaría el registrador una vez trabada la medida al momento de registrar la aceptación del resto de los donatarios?

También corresponde analizar qué sucedería en el ámbito del Registro si el único donatario que aceptó hasta el momento, transfiriera o constituyera un gravamen sobre el inmueble. ¿Qué debiera calificar el Registrador en ese documento?

Otro punto relevante lo constituye la existencia o no de plazo para la aceptación de la donación, descartando las ventajas que la determinación del plazo importa, la existencia de plazo o como se determina el mismo, ¿es materia de calificación registral?

Esperamos que del debate del Encuentro, del intercambio de opiniones entre los registradores inmobiliarios de todo el país, surjan ideas y propuestas que nos permitan dar respuesta a las diferentes cuestiones detalladas.

CONCLUSIONES:

Tema II: DONACIONES SOLIDARIAS

Concluidas las exposiciones respecto al tema que nos ocupa, las que fueron enriquecedoras en razón que las provincias manifestaron sus posiciones en orden a la interpretación de la norma que regula la donación Solidaria. Luego de un extenso debate se arribaron a las siguientes conclusiones:

- 1.-** El acto jurídico a inscribir será: DONACION CONF.ART 1547 CCCN, el que debe consignarse en forma expresa y clara en la escritura y en la minuta rogatoria. Caso contrario el Registro lo inscribirá como donación mancomunada.-
- 2.-** Se requerirá Certificado de Dominio e Inhibición para la inscripción de la donación con el primer aceptante. Para las posteriores aceptaciones se requiere solo certificado de dominio no el de inhibición ya que no hay disposición.-
- 3.-** Se solicita Certificación Catastral tanto para la Primera inscripción como para las ulteriores.-
- 4.-** Con la Primera presentación de la Donación con su Aceptación se inscribe el 100% del inmueble a nombre del Donatario Aceptante; y a medida que van aceptando los restantes Donatarios se va redistribuyendo la proporción.-

En Disidencia:

II ENCUENTRO NACIONAL DE REGISTRADORES INMOBILIARIOS

- ✓ Registro de la provincia de Chaco que con la primera presentación de la Donación del art. 1547 CCCN coloca como titulares a TODOS los donatarios, aceptantes y no aceptantes, con el porcentaje que corresponde a cada uno por lo que NO inscriben las Aceptaciones ulteriores.-
 - ✓ Registro de la provincia de Entre Ríos propone la inscripción del 100% a nombre del Primer Aceptante y en la medida que el resto de los donatarios acepten, se los inscribirá pero solo en la proporción que les corresponde en la Oferta de Donación, no hay redistribución de las proporciones. -
- 5.-** Con la primera aceptación se lo desvincula totalmente al donante del Dominio del Inmueble.
- 6.-** Al inscribirse la Donación con la Primera Aceptación, se califica que el donante esté vivo, conforme lo establecido en el art 1545 CCCN, en las sucesivas inscripciones no.-
- 7.-** El Derecho de Aceptación no es transmisible por causa de muerte.-
- 8.-** En los supuestos de las aceptaciones ulteriores, en razón de que registralmente no se registran las ofertas, por ser un derecho personal, se deberá presentar para su inscripción la escritura de Oferta de Donación juntamente con la escritura de Aceptación.-
- 9.-** En el caso en que constara en la escritura el plazo para la aceptación de la oferta de donación hay coincidencia en que no debe publicitarse y no sería objeto de calificación registral.-
- 10.-** En relación a las medidas cautelares que ingresen, que graven el dominio del titular registral-donatario aceptante, se tomara nota de las mismas y se le INFORMARA al Juez oficiante las condiciones de Dominio resaltando la existencia de donación solidaria.-
- 11.-** Respecto a los Donatarios no aceptantes, si bien no son titulares de dominio, se publicita en el asiento el nombre, tipo y número de Documento Nacional de Identidad y proporción que les correspondería a los mismos.-
- ✓ En Disidencia el Registro de la Provincia de Mendoza, colocando solamente al titular registral (Donatario Aceptante) y el acto DONACION SOLIDARIA (ART 1547 CCCN).-
- 12.-** Se interpreta que el art. 1547 CCCN se refiere en su totalidad se refiere a las donaciones solidarias.

- En disidencia el Registro de la provincia de Chaco que entiende la segunda parte del artículo se refiere a las donaciones mancomunadas.

PAUTAS

Tema III: **TRACTO ABREVIADO**

Día 15 de Agosto 9 a 13 hs.

1. COMISIÓN:

Coordinadora presencial:

- Soraya Dipp (Salta)

Coordinadora virtual:

- María Laura Rocamora (Tierra del Fuego)

Moderadora presencial:

- Flavia Massad (Chaco)

Moderadores para participantes vía zoom:

- María Soledad Fernández
- Lucrecia Escayol (Mendoza).

Expositora:

- María Martha Cúneo (Provincia de Buenos Aires)

Panelistas presenciales:

- Valeria Ginestar (San Juan)
- Silvina Quintero (La Rioja).

Panelistas remotos:

- Ailín Castro y Regina Heit (Neuquén)
- Patricia Valdez (Catamarca)
- Gabriela Rolandi (Tucumán)
- Joaquín Del Río (Puerto Rico)

Colaborador:

- Guillermo Dayub (Chaco)

2. Temario:

1. ¿La enumeración del art. 16 es taxativa? ¿Qué criterios tienen los Registros al respecto? ¿En el caso de aceptar otros supuestos, cuáles se aceptan y cuáles no? ¿Por qué? ¿Qué documentación debe referenciar o transcribir el escribano? ¿Tienen DTR al respecto?

2. En el caso del tracto en un sucesorio:

- ✓ ¿La documentación solo debe ser referenciada o transcripta? (el caso de la declaratoria de herederos). Fundamento.
- ✓ En qué supuestos se califica que todos los herederos comparezcan a otorgar el acto. En cuáles no.
- ✓ ¿Qué obligaciones tributarias se controlan?

3. **Objetivos:**

- ✓ Analizar el tratamiento que le dan los RPI de las distintas provincias participantes a la registración de documentos con sustento normativo en el Art. 16 de la Ley 17801.
- ✓ Tratar de unificar criterios en la calificación de documentos que se autorizan con la modalidad de tracto abreviado.

CONCLUSIONES:

TEMA III: TRACTO ABREVIADO

Concluida la exposición, y la participación de los panelistas, en virtud del análisis realizado, se sugiere la unificación de criterios a nivel nacional respecto de lo siguiente:

- ✓ En cuanto a la interpretación del artículo 16 de la Ley Nacional N° 17.801, la enumeración de los incisos del mencionado artículo es de carácter enunciativo, atento a que el tracto abreviado no desnaturaliza la perfecta continuidad del tracto sucesivo.
- ✓ En relación a la sentencia de usucapión se propone la interpretación unificada en el sentido de que la misma puede inscribirse por tracto abreviado con el fundamento de que éste se produce entre el adquirente de la usucapión y el adquirente del nuevo derecho.
- ✓ En los casos de calificación de documentos que contengan un supuesto de tracto abreviado, el registrador deberá calificar que el notario autorizante haya descripto los actos no inscriptos dando fe de su autenticidad y partiendo del último titular

inscripto, ya que quien disponga del derecho está legitimado extra registralmente sin haber tenido publicidad registral.

- ✓ En la autorización de una escritura por tracto abreviado, no resultan de calificación registral los elementos elegidos, por el escribano interviniente, para relacionar los antecedentes judiciales (expediente a la vista, oficio y testimonio, consulta web).
- ✓ Los supuestos de tracto abreviado generan un único asiento que contendrá una relación detallada y completa, de manera tal, que se refleje el perfecto encadenamiento de titularidades.
- ✓ Resulta conveniente sostener que el tracto abreviado es de aplicación para la transmisión, constitución, modificación y extinción de cualquier derecho real.
- ✓ Para los incisos a), b), y c) la legitimación para disponer surge de la declaratoria de herederos conforme al artículo 2337 in fine del C.C.C.N., la cual deberá ser transcripta o relacionada de acuerdo al criterio de cada organismo registral.
- ✓ En el supuesto del inciso a) no es necesario que el inmueble sea inventariado o denunciado, atento a que el precio del bien fue abonado en vida al titular registral o su cónyuge.
- ✓ Se propone la unificación de criterios, en el sentido que no resulta conveniente la solicitud de certificado de inhibición por el causante, en la aplicación del artículo 16 inciso b) atento que el control de la misma es responsabilidad del órgano judicial interviniente.
- ✓ En cuanto al artículo 16 inciso c) se propone la interpretación unificada respecto a que la partición hereditaria se haga extensiva a otras comunidades como la comunidad ganancial.
- ✓ En el supuesto del inciso d) del artículo 16 correspondería unificar el criterio a nivel nacional respecto a que las escrituras simultáneas son aquellas autorizadas en el mismo día, y la legitimación para otorgar la segunda escritura surge de la autorización de la primera.
- ✓ Respecto a los certificados de dominio que son necesarios conforme al inciso d), debe interpretarse de acuerdo al artículo 26 de la Ley N° 17.801, último párrafo, que la escritura que se autorice como consecuencia podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede.