

SESIONES ORDINARIAS
2008
ORDEN DEL DIA N° 128

COMISIONES DE JUSTICIA Y DE LEGISLACION GENERAL

Impreso el día 23 de abril de 2008

Término del artículo 113: 5 de mayo de 2008

SUMARIO: Ley 22.231 sobre incorporación de una previsión legal respecto de la calificación registral de los documentos judiciales ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Modificación. (26-P.E.-2007.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia y de Legislación General han considerado el mensaje 1.768 y el proyecto de ley del 28 de noviembre de 2007, por el cual se sustituye el artículo 2° de la ley 22.231 sobre incorporar una previsión legal respecto de la calificación registral de los documentos judiciales ante el Registro de la Propiedad Inmueble; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconseja su sanción.

Sala de las comisiones, 10 de abril de 2008.

Luis F. J. Cigogna. – Vilma L. Ibarra. – Rubén O. Lanceta. – Jorge A. Landau. – Pedro J. Azcoiti. – Alberto Paredes Urquiza. – Juan C. Morán. – Emilio A. García Méndez. – María A. Torrontegui. – Marcelo E. Amenta. – Paula M. Bertol. – Margarita B. Beveraggi. – Graciela Camaño. – Alberto Cantero Gutiérrez. – María A. Carmona. – Nora N. César. – Diana B. Conti. – Stella M. Córdoba. – Alfredo C. Dato. – Graciela M. Giannettasio. – Miguel A. Iturrieta. – Marcia E. Martín. – Oscar Maffei. – Hugo N. Prieto. – Héctor P. Recalde. – Marcela V. Rodríguez. – Fernando Sánchez. – Raúl P. Solanas. – Adriana E. Tomaz.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 2° de la ley 22.231 por el siguiente:

Artículo 2°: Las resoluciones del director general del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal mediante las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, serán recurribles ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal. El recurso deberá interponerse dentro de los diez (10) días de notificada la resolución y fundarse en el mismo acto.

Interpuesto el recurso la Dirección General deberá elevarlo al tribunal dentro de los cinco (5) días y éste lo resolverá sin sustanciación. Hasta tanto se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional.

Sin perjuicio de ello, si se tratare de documentos inscribibles de origen judicial y, frente a la observación del registro, el juzgado o tribunal de que se trate insistiera en su toma de razón, sin ingresar en el procedimiento recursivo previsto en la reglamentación, la dirección general elevará el caso a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, con un informe fundado dentro del plazo de diez (10) días a partir del reingreso del documento observado, y la Cámara resolverá la cuestión planteada como se prevé en el párrafo precedente. La resolución de la Cámara se notificará al juzgado o tribunal y autos en donde se originó el documento, y al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Este

procedimiento se aplicará igualmente a los documentos judiciales rechazados de conformidad con el artículo 9°, inciso *a*), de la ley 17.801.

El Poder Ejecutivo nacional reglamentará los recursos que podrán interponerse contra las decisiones dictadas por órganos dependientes de la Dirección del Registro y los procedimientos respectivos.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

NÉSTOR C. KIRCHNER.

Alberto A. Fernández. – Alberto J. B. Iribarne.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Justicia y de Legislación General han considerado el mensaje 1.768 y el proyecto de ley del 28 de noviembre de 2007, por el cual se sustituye el artículo 2° de la ley 22.231, sobre incorporar una previsión legal respecto de la calificación registral de los documentos judiciales ante el Registro de la Propiedad Inmueble; y, luego de su exhaustivo análisis han resuelto despacharlo favorablemente.

Luis F. Cigogna.

ANTECEDENTE

Mensaje del Poder Ejecutivo

Buenos Aires, 28 de noviembre de 2007.

Al Honorable Congreso de la Nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley tendiente a sustituir el artículo 2° de la ley 22.231, con el propósito de incorporar una previsión legal respecto de la calificación registral de los documentos judiciales.

La ley 17.801, que establece el Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble de todo el país, y es complementaria del Código Civil, dispuso en su artículo 38 que: “La organización, funcionamiento y número de los registros de la propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales”.

En tal sentido, y con carácter local, la ley 22.231 estableció el procedimiento recursivo contra las decisiones del director del entonces Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, por las cuales se deniegue la ins-

cripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro.

Si bien la ley 22.231 prevé que los interesados pueden recurrir tales actos por ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal ante la denegatoria de la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, no reconoce similar impulso al registro para acudir a esa Cámara, cuando el documento presentado tiene origen judicial y el tribunal emisor del documento calificado insiste en su registración pese al criterio contrario del organismo registral.

Así, frente a la discrepancia con la calificación registral para los usuarios notarios y particulares, se han previsto en el ámbito de la Capital Federal, los recursos contemplados en los artículos 39 y 42 del decreto 2.080/80 (texto ordenado 1999) y finalmente la revisión judicial de la misma por la excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, según lo establece el artículo 53 del decreto 2.080/80 (texto ordenado 1999) y la ley 22.231.

Cabe señalar que no es la misma especie de documentos el caso de los judiciales, y por ello, si bien los particulares interesados en su inscripción se encuentran legitimados para articular las vías señaladas, es habitual que sustituyan esa postura por un oficio reiteratorio o intimante a inscribir el documento observado, el cual es impulsado desde el juzgado interviniente en la especie.

En tales supuestos, si la insistencia no se ajustare a derecho, se producen asientos carentes de la legalidad y juridicidad necesaria por lo cual es conveniente que en esos casos se instituya una vía de revisión judicial de la discrepancia planteada, quedando esa revisión bajo la competencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en atención a su tradicional competencia en la materia, siendo el órgano previsto para ejercer la revisión judicial establecida por la ley 22.231, a lo que cabe agregar su especialidad y el dictado de jurisprudencia de singular valor sobre diferentes temas de esta naturaleza.

Esta vía contemplaría la solución a los conflictos de calificación que se han originado y que a lo largo de las décadas que lleva en aplicación el sistema de la ley 17.801, para la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no han podido ser resueltos con una jurisprudencia unívoca y satisfactoria.

Al tratar la temática, el XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Villa Carlos Paz, provincia de Córdoba, del 18 al 20 de septiembre de 2006, formuló en lo pertinente las siguientes conclusiones:

a) En virtud de lo establecido en la ley 17.801 la calificación de los documentos de origen judicial debe regirse por los mismos principios que le son aplicables a los demás documentos inscribibles;

b) Frente al servicio público registral el juez reviste el carácter de rogante al igual que el notario, el órgano administrativo y los demás usuarios;

c) En igual sentido, la X Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad celebrada en la ciudad de Bariloche, provincia de Río Negro, en el año 1973 estableció que: “No están eximidos de calificación los documentos de origen judicial...”;

d) Se propone en tal sentido la solución establecida por el proyecto de unificación del año 1998 en su artículo 2.162 cuando previó “La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa”.

De igual modo en la XXXVII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble celebrada en la ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires, se recomendó la medida propiciada.

La modalidad propuesta establece un sistema expeditivo y sin sustanciación que en un breve lapso, consecuente con las necesidades del tráfico inmobiliario, resuelve con carácter imperativo para el Registro de la Propiedad Inmueble y para el juzgado y autos de donde proviene la manda judicial, el conflicto de calificación existente.

En el orden metodológico, resulta conveniente incluir la modalidad propuesta dentro del marco de la ley 22.231 a fin de que en una única norma se

contemplan las distintas alternativas del procedimiento recursivo ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.

En tal sentido, se propone la sustitución del artículo 2° de la ley 22.231, manteniendo la redacción de sus tres (3) párrafos actualmente vigentes, e incorporando un párrafo específico referido a la calificación de los documentos judiciales. Este nuevo párrafo sería el tercero, en la nueva redacción del artículo 2° de la ley 22.231 que se somete a consideración de vuestra honorabilidad.

Finalmente, en atención a la provincialización del ex Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, dispuesta por la ley 23.775, y las normas dictadas en su consecuencia, se ha previsto la pertinente modificación en el texto del párrafo primero del artículo 2° de la ley 22.231, eliminando la referencia a dicho ex territorio nacional, el que quedaría así referido al actual Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Por todas estas razones es que se propone a consideración de vuestra honorabilidad el presente proyecto de ley.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

Mensaje 1.768.

NÉSTOR C. KIRCHNER.

Alberto A. Fernández. – Alberto J. B. Iribarne.