

DERECHOS REALES: INSCRIPCIÓN REGISTRAL. ¿DE LA ABSOLUTIDAD A LA RELATIVIDAD?*

Por **Domingo C. Cura Grassi**

Con la modificación efectuada al artículo 2505 del Código Civil, advertimos que la publicidad originaria de Vélez ha sufrido un cambio.

Y si bien el derecho real existe con anterioridad a la inscripción (art. 577 del C. C.), ahora se necesita de ella para perfeccionarlo, para ser oponible a terceros.

La fuente de este nuevo artículo 2505 fue un despacho que surgió del IV Congreso Nacional de Derecho Civil, celebrado en la ciudad de Córdoba en el año 1966, que expresaba: “La tradición, en la adquisición y modificación de derechos reales, sólo se juzgará perfeccionada mediante la inscripción”.

Según esta redacción, lo que se perfeccionaba con la inscripción era la tradición, y así fue como, finalmente, se decidió quitar esta palabra que se refiere al modo de adquirir un derecho.

Igualmente, en un primer momento existió cierta confusión entre los autores, habida cuenta de que el artículo en cuestión, cuando se refiere en su primera parte a que “...solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios que correspondan...”, da pie para considerar que el Registro Inmobiliario podría ser constitutivo, pero al expresar en su segunda parte que “...esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas...” deviene en declarativo, jugando a favor de esta última postura los artículos 2 y 20 de la mencionada ley 17801.

(*) Especial para la *Revista del Notariado*.

Aunque en realidad, aquí se nos plantea la siguiente duda:

Si se cumple con los mecanismos y plazos estatuidos por esta ley, en la práctica, entonces ¿resulta indiferente que el registro sea declarativo o constitutivo?

Demás está decir que dejamos planteado este interrogante desde un punto de vista “práctico” y no “teórico”, habida cuenta de que ya sabemos que en los casos de registros constitutivos el derecho nace recién ahí, en el acto de la inscripción; en cambio, en los declarativos, se retrotraen, nacen con anterioridad, si se cumple con todos los plazos exigidos por la ley.

Es más, si la inscripción de los bienes inmuebles, de carácter “declarativo” pasara a ser “constitutiva”, estaríamos borrando toda una realidad anterior, que precisamente sustenta la permanencia del primer carácter a los efectos de favorecer, casuística de por medio, aquellas *posesiones* de hecho que perduraron en el tiempo y que fueron primero que el actual titular registral.

Pero el problema, entendemos, radica en la adecuada definición de la palabra “terceros”, que figura en el mencionado 2505.

Así, hay que distinguir entre las diversas clases de terceros que podemos conocer: desinteresados, interesados y tercero registral.

En nuestra opinión, el artículo alude a los terceros desinteresados, todas aquellas personas que no tengan un interés legítimo respecto del inmueble a transmitir; es decir: si yo, por razones ajenas a mi voluntad o por negligencia, no inscribo ese derecho real, frente, v. gr., a un usurpador, vale (tercero desinteresado); pero frente a un acreedor quirografario (tercero interesado) o frente a quien tiene, por ejemplo, una medida cautelar inscripta (tercero registral), que ostentan un interés legítimo, es como si ese derecho no hubiera nacido. Por tal motivo, para ser oponible a esta clase de terceros es necesario inscribir el derecho, mas para los otros terceros desinteresados parecería que no es necesario.

De ahí la gran significación de la inscripción registral, que viene a poner en duda, ante su falta, ni más ni menos que la absolutidad, es decir, la oponibilidad de los derechos reales, por ejercerse contra toda la sociedad; claro está, ahora con la redacción de este artículo 2505 y la inclusión de la palabra “terceros” aquel otrora principio de carácter absoluto resulta que se convierte en relativo.

Antes, yo, titular de un derecho real, lo ejercía contra todos (absolutidad), ahora, yo, titular de un derecho real con la sola tradición, sin inscripción, no puedo ejercerlo contra todos (relatividad) previo análisis del concepto de terceros.

Bibliografía:

- 1.- Alterini, Jorge H. y Llambías, Jorge J., *Código Civil Anotado*. Derechos Reales, Tomo IV-A, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1988.
- 2.- Cura Grassi, Domingo, *Derechos Reales*, Vol. I, Parte General, Ed. Depalma, Bs. As., 1998, págs. 21, 22 y 23.
- 3.- Highton, Elena, *Dominio y Usucapión*, Hammurabi, Bs. As., 1983.
- 4.- Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*, Tomo 1, Zavalía, Bs. As., 1993.
- 5.- Roca Sastre, José M., *Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1954.