

PUBLICIDAD REGISTRAL. RESERVA DE PRIORIDAD. LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861 COMPARADA CON LA LEY ARGENTINA DE 1881(\*)  
TOMÁS HIPÓLITO GRECO (\*\*)

SUMARIO

1. Publicidad registral. 1.1. Algunas definiciones. 1.2. Publicidad del Registro de la Propiedad de la Capital Federal. Orígenes. 1.3. Dependencia del Registro. Jurisdicciones. 1.4. Derechos inscribibles. 1.5. Breve comentario sobre el esquema de desarrollo. 1.6. Principios registrales. 1.6.1. Inscripción. 1.6.2. Legalidad. 1.6.3. Prioridad. 1.6.4. Rogación o instancia. 1.6.5. Especialidad o determinación. 1.6.6. Legitimación o fe pública registral. 1.6.7. Tracto sucesivo. 2. Formas de exteriorización. 3. Antecedentes históricos de la reserva de prioridad. 3.1. Ley 16885 (B. 0.22/7/66). 3.2. Decreto ley 11643/63 (provincia de Buenos Aires). 3.3. Decreto ley 6582, del 30/4/58. 3.4. Decreto ley 89/17. San Miguel de Tucumán 5/2/58. 3.5. Proyecto del director del Registro de la Capital, doctor Ramón Félix Ledesma. 3.6. Proyecto del director del Registro de la Capital, doctor José Bianco. 3.7. La publicidad registral y la seguridad jurídica. 4. La publicidad por medios computarizados. 4.1. Tiempo necesario para lanzar una publicidad totalmente computarizada. 4.2. Oportunidad. 4.3. ¿El folio real no es un sistema conveniente? 4.4. Principios de solución. Reglamentos de copropiedad. 4.5. Ficheros electromecánicos. 4.6. Verificación. 4.7. Índices. Apoyo electrónico. 5. Influencia de la legislación registral inmobiliaria española en su similar argentina. 5.1. Aclaración previa. 5.2. Ley hipotecaria española de 1861. 5.3. Cuadro de correspondencia. 5.4. La Capital de la República. Organización de los tribunales y creación del Registro. 6. Perspectivas de futuro. 6.1. Capacitación del personal. 6.1.1. Capacitación en teoría del derecho registral. 6.1.2. Capacitación en práctica registral. 6.1.3. Capacitación en organización registral. 6.1.3.1. Estudio del trabajo. 6.1.4. Capacitación de supervisores. 7. Extracto.

PRÓLOGO

Cuando se realice el IX Congreso Internacional de Derecho Registral en España, programado para 1992, habré cumplido 43 años de servicios en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y 47 años en la Administración Pública.

Sé que veré, Dios mediante, cómo el mundo festeja jubilosamente los 500 años del descubrimiento de América; en especial los españoles y los habitantes de este continente. Pero lo que más ansío es una paz definitiva con un solo jinete del Apocalipsis: el que por ley natural e inexorable siempre llega. Los otros tres se habrán batido en retirada, vencidos por la comprensión humana.

Mientras tanto, sigo despacio pero sin pausa en la lucha por dejar algo en el quehacer que me ha tocado cumplir en la vida: la registración inmobiliaria en todos sus aspectos. Este virus, "adquirido" en mi juventud, tomó posesión de mi ser y sobre pasó el tiempo exigido para obtener el dominio. Por eso es que ante la convocatoria de los colegas españolas me puse a pergeñar este trabajo, aún a despecho de mi promesa de no escribir más. Promesa hecha después de terminar la obra Metodología registral inmobiliaria (vademécum de registraciones de inmuebles), cuya publicación espero que se concrete en el curso del presente año 1991.

Mi mayor deseo es que esta obra sea interpretada por los lectores en su justa medida. Que no intuyan en mí propósitos egoístas ni falsas especulaciones. Quiero que los humildes pensamientos delineados sean de alguna utilidad, aunque fuere demostrándose mi equivocación.

El Autor

## 1. PUBLICIDAD REGISTRAL

De los principios registrales que constituyen los puntos básicos inderogables del sistema inscriptorio, la publicidad es la base y fundamento del Registro en nuestro país. Su finalidad es la de dar a conocer, de manera clara e inequívoca, la situación jurídica registral de cada inmueble, tanto de éste, en sí mismo, como del titular.

En la Argentina la publicidad está sumamente facilitada y es asequible para todo aquel que acredite un interés legítimo en conocer el estado de las fincas (condiciones del dominio, gravámenes y otros derechos reales) y de las personas (inhibiciones jurisdiccionales).

La publicidad se manifiesta a través de certificados, de informes, o por el examen directo de las inscripciones, pudiéndose extraer notas o apuntes y hasta pedir fotocopias de los asientos o fotogramas de las microfilmaciones. La publicidad por medios computarizados la veremos en capítulo aparte.

### 1.1. Algunas definiciones

Para Miguel Norberto Falbo, la certificación registral es un instrumento público expedido por el registrador (art. 979, inc. 2º, del Código Civil), a solicitud de un funcionario público o de un escribano. En el certificado debe hacerse constar la situación de los derechos registrados con relación a inmuebles y las restricciones o limitaciones que puedan afectar el poder de disposición de las personas (art. 23, ley 17801) (1).

Jorge Horacio Alterini fija los alcances en el derecho argentino: "La publicidad procura la cognoscibilidad general, o sea la posibilidad de conocer situaciones jurídicas cuya divulgación hace al interés de la comunidad" (2).

Según el apartado 4º de la "Carta de Buenos Aires" (I Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado el 27 de febrero de 1972): "En el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre los inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de la legislación."

Francisco Hernández Gil dice: "En sentido amplio publicidad es la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general"(3).

Para Francisco I. J. Fontbona, "la publicidad es el objeto y fin del Registro" (4), mientras que Roca Sastre expresa "que el principio de publicidad generado por un certificado, hace a éste desplegar su función o energía en diversas direcciones, tales como la protección de terceros adquirentes; como elemento de cognoscibilidad legal de los asientos registrales; como instrumento de valor de la existencia del derecho registrado" (5).

Estas definiciones y tantísimas otras que debemos omitir, con gran pena, nos llevan a comprender la importancia asignada a este principio, que constituye la base de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.

### 1.2. Publicidad del Registro de la Propiedad de la Capital Federal. Orígenes.

En un mensaje del Poder Ejecutivo de la Nación a la H. Cámara de Diputados, del 11 de setiembre de 1935, sobre Publicidad del Registro, después de exponer un cúmulo de antecedentes y motivos que informan sobre la cuestión, se termina diciendo: "Todo lo expuesto conduce a una conclusión ineludible: es urgente la publicidad completa del Registro de la Propiedad".

Vemos que desde los comienzos de la aplicación de la ley 1144 surge la reacción contra el secreto y el misterio.

El diputado nacional doctor Juan Barraquero proyecta, en 1902, la reforma del Código Civil consagrando esa publicidad y autorizando a expedir certificados a las personas interesadas que justifiquen, en forma legal, la necesidad de obtenerlos.

El diputado nacional José Galeano (o Gagliano), en 1904, propone expedir certificaciones a quienes las pidieran.

El director del Registro doctor Horacio Beccar Varela las autoriza a pedido del mismo interesado respecto a sus bienes y capacidad personal y de aquellos que las soliciten con un interés justificado (1908).

Acotamos que según investigadores de la época, la gente de humilde condición, en una población heterogénea como la de Buenos Aires, era susceptible de engaño ("de cuento"), sin concepto de previsión ni del valor de los documentos. Era víctima de especuladores que le imponían gastos, la confundían y aun se quedaban con los títulos en procura de derechos posesorios. Por eso es que esa gente debía poder solicitar oficialmente los informes que resguardaran sus intereses y sus pobres fincas por la acción del Estado que tomó a su cargo el registro de los bienes.

### 1.3. Dependencia del Registro. Jurisdicciones

El de la Capital Federal depende del Ministerio de Educación y Justicia; es decir, del Poder Ejecutivo, como la mayoría.

Hay un registro por cada provincia, salvo algunas, como Entre Ríos, que posee un registro central; y uno más por cada departamento (demarcación territorial en que se divide la provincia). Mendoza, San Juan y Santa Fe poseen dos cada una (capital y San Rafael, el primero; capital y Jáchal, el segundo y Santa Fe y Rosario, el último). El Registro de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, que fue delegación del Registro de Capital (porque pasó a ser de territorio marítimo una provincia más).

Lo antedicho es en virtud y de acuerdo con los artículos 5º, 104, 105 y 106 de la Constitución Nacional; art.2505 del Código Civil y art. 1º de la ley nacional de registros 17801.

### 1.4. Derechos inscribibles

En los registros inmobiliarios argentinos solamente son susceptibles de registración, por el art. 2º de la premencionada ley: los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles (no inscribiéndose la posesión); las medidas cautelares (embargos, inhibiciones u otras providencias judiciales); los derechos creditorios referidos a bienes inmuebles (boletos de compraventa a plazos - ley 14005- o contratos de prehorizontalidad, ley 19724); los certificados expedidos con reserva de prioridad (arts. 17 y 23 de la ley 17801) y "el bien de familia", beneficio establecido por la ley 14394.

### 1.5. Breve comentario sobre el esquema de desarrollo

De acuerdo con el esquema de desarrollo tan gentilmente proporcionado por los organizadores del evento a llevarse a cabo en 1992, debemos aclarar en este resumen que muchos de los puntos de ese esquema los hemos desarrollado en artículos que no son inéditos. Así, los antecedentes de la institución registral de la ciudad de Buenos Aires se encuentran detallados en "Antecedentes históricos y evolución del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal", publicado en 1983 por la Revista Notarial N° 868 de la ciudad de La Plata, provincia de Buenos Aires, páginas 687 a 743.

Del apartado A, del punto 2.2. llevamos en 1974 a Madrid, sede del II Congreso Internacional de Derecho Registral, los trabajos "Organización del Registro. Técnicas de la registración" y "Mecanización del Registro", ambos respondían a la Comisión 2º del temario abordado en esas circunstancias.

Hay temas, como el B, del punto 2.2., que lo hemos tratado en "Funcionamiento de los Registros de la Propiedad Inmueble en la Argentina (técnica de folio real)", que fue llevado al III Congreso Internacional efectuado en Puerto Rico en 1977; y así algunos más: "El derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos", que aportamos al VI Congreso Internacional, también realizado en Madrid, en 1984.

Esta labor, si bien no ha sido óbice para preparar el presente trabajo, sí nos impulsó a seleccionar muy detenidamente un temario donde no repitiéramos conceptos ya vertidos en otras oportunidades.

En el punto 1 hemos efectuado una apretadísima síntesis del principio de publicidad registral. Su fundamental importancia en los registros inmobiliarios de todo el orbe estriba en circunstancias de variada índole e indiscutible trascendencia. Entre las calidades encerradas en este principio hay de diversos matices, comenzando por la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario; siguiendo con la abolición del arcano en situaciones jurídicas; con el carácter de auxiliar de la justicia que los registros adquieren a través de la publicidad; con la garantía de proveer oponibilidad, por su intermedio, a los actos inscriptos...

De los principios registrales consagrados, quizá sea éste el principal, sin que ello vaya en desmedro de los otros: su finalidad es dar a conocer, de manera clara, la situación jurídico-registral de cada inmueble. Tanto de éste, en sí mismo, como del titular; la de los titulares de derechos reales; de gravámenes; de limitaciones; de restricciones; etcétera.

En nuestro país, la publicidad es la base y fundamento del registro, y la información está sumamente facilitada, siendo asequible para todos, ya sea por medio de certificaciones, de informes, de copias fotográficas, de fotogramas tomados de la microfilmación, o por el examen directo de la documentación, siempre que al consultante le asista un interés legítimo y analice la documentación bajo el control del registro. Quien solicite la registración de un derecho, previa certificación del registro (que le dispensa una reserva de prioridad, según ya vimos en los artículos 5° y 24 de la ley 17801), está amparado por la ley y sus derechos serán inatacables.

La publicidad es la base y fundamento del organismo registral y perfeccionar los actos jurídicos es su objeto y su fin. La tradición material de los inmuebles que se transmiten, prescripta por el derecho romano como elemento de publicidad para adquirir derechos reales sobre ellos, ya no es tal elemento en nuestra época. Antiguamente la carencia de publicidad, en cierta medida, se daba y se justificaba por las reducidas transacciones inmobiliarias, toda vez que las propiedades, en su mayor parte, estaban constituidas por mayorazgos, situación que las retiraba del tráfico inmobiliario.

No obstante, ya en el siglo pasado era imperiosa la necesidad de dar publicidad a los gravámenes, sobre todo las hipotecas, a fin de evitar que propietarios inescrupulosos constituyeran gravámenes sin declarar la existencia de hipotecas anteriores.

En su concepto moderno, el derecho exige medios más prácticos que la tradición material, en resguardo de la prosperidad general. El empleo de medios más eficaces que la tradición sin publicidad, que es, o puede ser, un acto oculto, difícil de esclarecer y discutible para adquirir derechos reales irrevocables respecto de terceros y aun de las mismas partes contratantes. Por ello que el sistema de publicidad impuesto, a cargo de los registros, es la expresión más avanzada, segura y sintética, porque exhibe, con la autoridad y fe que merecen, el desenvolvimiento de la riqueza territorial, facilita su conocimiento y amplía su difusión, propendiendo al bienestar de la comunidad.

#### 1.6. Principios registrales

Y ya que hemos hablado del principio de publicidad, bueno es que hagamos una breve referencia de los restantes principios. Para Roca Sastre, al considerar el valor teórico y eficacia práctica de los principios registrales, en relación con sus concepto, estima "que pueden considerarse como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de

parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema" (6).

La Organización de los Estados Americanos (OEA), refiriéndose a los principios registrales, afirma que "llámense principios, en el derecho inmobiliario, a ciertas orientaciones fundamentales que informan esa disciplina y que sirven para resolver problemas concretos" (7).

Jerónimo González y Martínez (8) manifiesta que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de "principios", informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos.

Para nosotros los principios registrales son las pautas básicas para el buen funcionamiento jurídico de los registros inmobiliarios.

Creemos que además del principio de publicidad deben observarse también el de inscripción, de legalidad, de prioridad, de rogación o instancia, de especialidad o determinación, de legitimación o fe pública registral y de tracto sucesivo; veamos, a nuestro entender, cuáles son sus puntos fundamentales:

#### 1.6.1. Inscripción

Para que el derecho nazca o se cree, es necesaria la inscripción, y de igual modo para su modificación o extinción. Este principio obliga a la toma de razón para que surta efectos ante terceros.

Nuestra legislación se apoya en la inscripción para dar publicidad, y del valor que tiene la inscripción en sí, para el nacimiento o constitución dinámica y extinción de los derechos reales, surgen varias consecuencias de importancia: una es la publicidad de los derechos (empero, no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes: art. 4º, ley 17801) (9); otra es la prioridad de los actos jurídicos (derechos y medidas cautelares) sobre los que pretendan acceder ulteriormente; otra es la oponibilidad respecto a los terceros (art 2505 del Cód. Civil; art. 2º y arts. 20 a 22 de la ley 17801); y por último la presunción de integridad de las constancias del registro (arts. 2505, Cód. Civil y 22, ley 17801).

Además hay efectos accesorios como el carácter de prueba de la existencia de la documentación que lo originó en los casos a que se refiere el art. 1011 del Código Civil (10).

Por último, debemos hacer constar que es controvertido el criterio de los especialistas argentinos con respecto a los alcances del art. 1051 del Código Civil (11).

Algunos opinan que aquel que aparezca como titular del derecho inscripto poseerá a su favor una presunción de que la registración es correcta; aunque la presunción es solo *iuris tantum* se produce una inversión de la prueba y quien desee atacar esa titularidad deberá cargar con la demostración de la inexactitud de los datos que figuran inscriptos (12).

#### 1.6.2. Legalidad o calificación

Podríamos afirmar, sin temor a equivocarnos, que en todos los sistemas y en la legislación en general, este principio es la piedra angular de la registración. El proceso para examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los actos jurídicos, o sea su regularidad formal en base a la cual se insta la inscripción; el valor de su contenido, eficacia jurídica e idoneidad para que nazca el derecho y la comparación con los antecedentes inscriptos, que configura la materialización del contraste o verificación para la cual el registrador ha sido facultado por la ley.

Las facultades del registrador para juzgar sobre la legalidad intrínseca de los actos jurídicos ya estaban dadas en la ley hipotecaria española de 1861 y su posterior reglamentación. La amplitud de la función calificadora en el sistema registral argentino está fijada en el art. 8° de la ley 17801. Comprende, por una parte, los defectos del título y las deficiencias de la rogación (testimonio del derecho y solicitud de inscripción), todo lo cual da lugar a fallas subsanables. Comprende, por otra parte, las faltas insubsanables, que son los defectos manifiestos que ocasionan la nulidad del acto jurídico.

#### 1.6.3. Prioridad

Su fin es el de determinar el orden de preferencia, de modo que quien obtenga la inscripción no deba verse subordinado a otro sin su expreso consentimiento. La protección registral se concreta atendiendo a la prioridad formal y a la sustancial. Este principio encierra, desde el punto de vista genérico, el concepto de incompatibilidad u oponibilidad, sin que produzca ninguna dificultad para la dirimencia del rango o grado en supuesto de peticiones efectuadas simultáneamente, en tanto los derechos que se pretenda inscribir no sean incompatibles. Los romanos afirmaban: *qui prior est tempore, potior est iure*.

#### 1.6.4. Rogación o instancia

Consiste en la requisitoria efectuada al Registro para conseguir la inscripción.

La solicitud podrá ser hecha por el autorizante del documento que se pretende inscribir, por su reemplazante legal o por quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. El Registro no puede inscribir documentos sino a solicitud de parte interesada por mandato judicial o de autoridad administrativa competente. Para Cossio y Corral, la rogación es la manifestación de voluntad dirigida al registrador por cuya virtud se solicita de éste se proceda a practicar la inscripción de los títulos que se presentan. Roca Sastre sostiene que es un principio de carácter formal en cuya virtud el registrador no puede proceder de oficio a la toma de razón de un acto, ya que su jurisdicción es rogada; sólo puede actuar a instancia de parte o por mandato judicial o administrativo.

Entre los efectos que produce el principio de rogación pueden sintetizarse:

I. No podrá inscribirse ningún acto jurídico de igual o anterior fecha que el presentado, que fuere incompatible con el rogado. Este efecto dura todo el tiempo que las leyes registrales confieren a la vigencia del asiento de rogación y ha sido recogido favorablemente en el régimen registral, con la excepción que emerge de la "reserva de prioridad" que, en suma, tienen asiento anterior publicitado con la certificación que opera a modo de anotación preventiva.

II. En las legislaciones vigentes, en general, la fecha de la inscripción para los efectos que ésta deba producir es la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma (publicidad cartular; art. 28, ley 17801).

#### 1.6.5. Especialidad o determinación

Es la individualización perfecta del bien inmueble objeto de la transmisión, constitución, modificación, declaración o extinción de derechos reales, o sobre el cual se dispongan medidas cautelares.

Además, al existir una íntima e indisoluble relación entre la cosa y el sujeto, el principio alcanza también la identificación plena del titular del derecho real y permite alcanzar los fines perseguidos con la publicidad, al dotarla de una total seguridad.

#### 1.6.6. Legitimación o fe pública registral

De acuerdo con el art. 4° de la ley nacional 17801, la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes; vale decir que en nuestra legislación el principio tiene sólo efectos declaratorios, por lo que no es de aplicación

absoluta, sino relativa. La inscripción no exonera de la prueba, como ocurre en los sistemas sustantivos, donde la presunción de veracidad e integridad es premisa o supuesto trascendente en el campo procesal.

Sin embargo, un acto inscripto en nuestros registros adquiere una presunción iuris tantum que es necesario destruir para invalidarlo.

#### 1.6.7. Tracto sucesivo

Este principio ha sido consagrado en nuestro derecho por el art. 15 de la ley 17801; además también se encontraba presente en el decreto ley 19170/71, sobre el Registro Nacional de Buques, pues en el art. 17 se establece en forma expresa: "no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en los folios que correspondan deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como de la correlación de las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones".

El art. 16 prevé cuatro casos en que no será necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto. Sobre el particular no hay acuerdo entre los tratadistas, pues si bien para el registro de Capital las excepciones del art. 16 son taxativas, muchos especialistas opinan que el uso es de carácter abierto.

Para Miguel Norberto Falbo, las disposiciones que establece el tracto abreviado no son excepciones al tracto sucesivo, pues las inscripciones se operan siempre y el encadenamiento de éstas no se interrumpe, puesto que resultan del título constitutivo. La diferencia está en que no estaban registradas con anterioridad al último acto.

## 2. FORMAS DE EXTERIORIZACIÓN

La legislación registral argentina prevé, a partir de 1968, cuatro formas de publicidad; éstas se exteriorizan a través de los artículos 21 a 29 de la ley 17801:

a) La de mayor uso es la certificación prevista por el art. 23.

b) En orden a la utilización tendríamos un segundo lugar para los informes (art 27).

Ambas formas -a y b- se extienden mediante copias autenticadas (fotocopia del folio real).

c) La exhibición de los asientos (consultas, art. 21).

d) La nota de inscripción establecida por el art. 28 (llamada publicidad cartular).

Las fórmulas de los puntos a), b) y d) constituyen la publicidad formal.

En Capital Federal hay concepto formado sobre la imposibilidad de efectuar cesiones de los certificados mencionados en el apartado a). Ello así por considerar que un uso promiscuo de estos certificados obstaculizan la acción de la justicia (v. gr. efectos de una prohibición de innovar ante un sistema de cesiones de certificados, ante la imposibilidad de aplicar la medida en tiempo).

También se admite, por vía del decreto reglamentario de la ley, el desistimiento de la reserva obtenida a través de un certificado. Por último, es de fundamental importancia señalar aquí que los certificados (apartado a) y los informes (apartado b) aún se expiden, en todo el país, además de la descripta metodología, por fotocopias (literal o absoluta), por la llamada técnica "en relación". Estas últimas, según acertado concepto de Falbo, constituyen la más delicada y riesgosa función de los Registros regidos por la antigua ley 1893, del año 1886 y el decreto 104961/37, que introdujo grandes modificaciones al régimen, ya que certificar "en relación" consiste en recolectar apuntes de los diversos libros sobre las condiciones de dominio, gravámenes, otros derechos reales e inhibiciones (13).

Las certificaciones con reserva de prioridad dan a conocer la situación jurídica de los inmuebles y dan nacimiento a una anotación preventiva (derivada de la expresión vormerkung del derecho prusiano) en favor de quien requiera la registración del acto jurídico para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado (parte in fine del art. 25; expedida la

certificación el Registro está obligado a tomar nota de ella en el folio correspondiente y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado). Aquí resulta saludable apuntar que la mayoría de los registros inmobiliarios argentinos expide las certificaciones a la cero hora de la fecha de entrada (la ley 17801 dice: "cero hora del día de su expedición"). Sin lugar a dudas son dos cosas distintas, pero la aplicación rígida de la ley nacional hubiera creado infinidad de confusas situaciones. Algunas de éstas hasta hoy insolubles (v. gr. recepción de la documentación en los Registros de ingresos voluminosos). Este tema, del mismo modo que la no utilización de los certificados del art. 23 por los funcionarios judiciales, merece un tratamiento especial y una recomendación de análisis profundo para armonizar las costumbres con la ley. Con respecto a este último punto omitiremos su tratamiento por encontrarse en vías de publicación un trabajo nuestro con respecto a este tópico; pero sí haremos una apretada síntesis sobre la expedición de los certificados a la cero hora de la fecha de presentación.

Ocurre que la cantidad de documentos que ingresan diariamente en registros inmobiliarios de mucho movimiento (Capital Federal, provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, Rosario ...) no es posible recibirlos por una sola boca (aunque fuere con máquinas que simultáneamente numerasen y fecharan) y el problema se agudizaría si hubiese que observar el orden cronológico (art. 40). Entonces, para evitar largas filas con dilatadas esperas se echa mano al fácil recurso de recibir los documentos simultáneamente con dos o más máquinas (por lo general la primera recibe del 1 al 200, una segunda del 201 al 400... etc.). Nada cuesta advertir que el documento ingresado con el número 201 será siempre anterior al 200; así como también que habrá muchos otros, a partir del 201, que entrarán antes que una gran cantidad de los recibidos por la primera máquina.

Si no se hubiere establecido (como se hizo en la ley 3690, del 18 de mayo de 1971, de la provincia de Tucumán) la cero hora de la fecha de presentación, ¿qué actitud se adoptaría con una certificación entrada determinado día, con el número 200, ante un embargo entrado el mismo día con el número 201? ¿Se publicitaría o no el embargo?

Hemos preferido la autocrítica como modo de perfeccionar el sistema; pero deberá quedar bien claro que nuestro procedimiento obedece a un principio de honestidad y por sobre todas las cosas deseamos resaltar, concordantes con Lanfranchi (14), que la reforma del Código Civil (ley 17711) y el dictado de la ley 17801 dieron lugar a una reserva de prioridad que ha superado todos los sistemas existentes hasta la actualidad.

Nuestro enfoque del tema puede aparecer como poco ortodoxo, o carente de un rigor científico. Sin embargo, corremos el riesgo para poder reflejar aquí aspectos desconocidos, o conocidos a medias, sobre un tema que desde el punto de vista teórico ha sido investigado por las mayores autoridades en la materia.

### 3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RESERVA DE PRIORIDAD

#### 3.1. Ley 16885 (B.0.22/7/66)

Esta norma, que data de 1966, introdujo el régimen de prioridades registrales y sus efectos; ello así como modificatoria de la ley 1893, del 12 de noviembre de 1886, que a su vez modificó la ley 1144, del 6 de diciembre de 1881.

Si bien la ley 16885 estableció la reserva de prioridad por el término de seis días (modificación del art. 288 de la ley 1893), ella debía hacerse en los márgenes de los libros mediante la colocación de un sello de goma que debía ser llenado con el tipo de operación, número y fecha del certificado, nombre del escribano y número del registro notarial.

#### 3.2. Decreto ley 11643/63

Este precepto legal, que fue ratificado por la ley 6736, de la provincia de Buenos Aires, en su art. 22 establecía un término de validez para el certificado que no podrá ser inferior a



quince (15) días. Bueno es consignar que esta disposición legal fue la predecesora y fuente de la ley nacional de registros 17801.

### 3.3. Decreto ley 6582 del 30/4/58

En el art.16, que establece las reglas sobre extensión de certificados para la inscripción de automotores, expresa textualmente: "El Registro otorgará al titular del dominio o a la autoridad judicial que lo solicite, un certificado sobre las constancias de su inscripción y demás anotaciones que existan, el que tendrá una validez de seis días a partir de la fecha de su extensión y de cuyo libramiento se dejará nota en la ficha correspondiente. Este certificado deberá ser requerido al titular del dominio en las transferencias del automotor o en las constituciones de gravámenes sobre el mismo, por los interesados en dichas operaciones. Durante el plazo de validez del certificado, las transferencias, embargos y demás anotaciones que se practiquen con respecto al automotor tendrán carácter condicional, y sólo quedarán firmes y producirán sus efectos legales una vez vencido dicho término sin que se haya modificado el dominio o la situación jurídica del automotor." Apuntamos que el Registro de la Propiedad Automotor funciona bajo un sistema constitutivo y está dividido en registros seccionales conducidos por profesionales del derecho.

### 3.4. Decreto ley 89/17. San Miguel de Tucumán 5/2/58

El art. 26 preceptuaba: El certificado a que se refiere el artículo anterior será válido hasta cinco días después de la fecha de su expedición para los escribanos que tengan asiento en la capital. Pasado este tiempo el director del Registro dará aviso al escribano para quien se expida cualquier modificación que se registrare en el intervalo. Vencido este plazo deberá solicitar nuevo certificado, pudiendo hacerlo por el tiempo transcurrido desde la fecha del certificado de que no se hizo uso. El aviso será dado a solicitud y costa del interesado. El Registro no hará mención en el certificado de inscripciones que se hayan extinguido por falta de reinscripción oportuna de las mismas.

Es de hacer notar que el Registro Inmobiliario que se encuentra en San Miguel de Tucumán, capital de la provincia de Tucumán, inscribe todos los inmuebles de esta provincia, la cual consta de 11 ó 12 departamentos. Por lo tanto, mucho llama la atención que la reserva fuera concedida solamente para los notarios con asiento en la capital de la provincia. Asimismo, la medida asombra si se tiene en cuenta que Tucumán fue autora, a través del eximio jurisperito Fernando José López de Zavalía, del anteproyecto de la ley nacional de registros de la propiedad inmueble, que fue coetánea de la que después se convirtió en la ley 17801.

Como prueba de los anteriores asertos, citaremos la ley llamada "Amparo del Hogar", que fue dictada el 26 de julio de 1907. Comprendía todos los requisitos y beneficios de la actual ley 14394 del año 1954, y hasta la superaba en algunos casos, como el de reemplazo de inmueble. Sorprende encontrar, durante la lectura del art. 8º de la reglamentación de la ley, la expedición de una libreta especial rotulada "bien de familia".

### 3.5. Proyecto del director del Registro de la Capital, doctor Ramón Félix Ledesma

En el Diario de Sesiones de la H. Cámara de Diputados N° 10, del 4 de julio de 1935, aparece el proyecto elaborado por el doctor Ledesma, cuyo texto es el siguiente: "Dicho certificado tendrá validez por seis días hábiles para los escribanos de la Capital Federal y de treinta días hábiles para los de Territorios Nacionales (por ese entonces el Registro de Capital inscribía los inmuebles de su jurisdicción y además los de una decena de Territorios Nacionales), plazo que empezará a contarse desde el día siguiente de su expedición (\*). El acto autorizado dentro de los plazos señalados y presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los diez días hábiles para la Capital Federal y los

treinta días hábiles para los Territorios Nacionales, contados desde la fecha de la escritura, es de inscripción obligatoria, y no podrán oponérsele las preferencias de los artículos 241 y 242 de la ley 1893 (15), ni ninguna otra..."

El doctor Ramón F. Ledesma ejerció la conducción del Registro durante casi 16 años. Este director fue, sin duda alguna, el más prolífico registrador argentino, pues produjo 446 resoluciones (números 748 a 1192) que redactó de su puño y letra; sus proyectos, entre ellos el de aplicación del sistema de folio real, las memorias del organismo, la creación del fondo de reserva para indemnizar por inexactitudes registrales, lo distinguen como un visionario con las inseparables calidades de su intelecto y tenacidad espiritual (16).

### 3.6. Proyecto del director del Registro de la Capital, doctor José Bianco

El 5 de setiembre de 1908 asumía la dirección del Registro el doctor José Bianco, mandato que se prolongaría hasta el 3 de marzo de 1923.

Entre su proficua obra no debe olvidarse que Bianco, como una especie de fundador y organizador del Registro General de la provincia de Córdoba (1897 hasta 1901), había redactado un proyecto de ley que, sancionado, regía en Córdoba desde 1901, aproximadamente, y que consistía en que se fijara un término para la validez de los certificados que se solicitaran al Registro de acuerdo con el art. 289 de la ley 1893 (17).

El 20 de noviembre de 1922 el por entonces Colegio Nacional de Escribanos de la Capital presentó una nota que contenía dos proposiciones. La primera resultaba ser exactamente la descrita anteriormente, y la segunda pretendía que, si dentro del término establecido para esa validez hubiese alguna modificación, el Registro debería comunicar directamente al escribano solicitante toda nueva inscripción que dentro de ese término modificase el contenido del certificado expedido.

La primera proposición contaba con la conformidad de Bianco, quien propiciaba un término de validez de los certificados de 48 horas, más un día por cada 50 kilómetros para los escribanos que no tuviesen sus registros en la misma Capital o ciudad donde se encontraba radicado el Registro.

En cuanto a la segunda propuesta, Bianco la consideraba como la antítesis de la primera. Nosotros adherimos al pensamiento de Bianco, ya que esta antagónica proposición anulaba la validez del certificado dentro de los términos que pudiesen preceptuarse, dejando peor incertidumbre que la existente en esa fecha, teniendo en cuenta que el Registro expedía los certificados a plazo fijo y en el breve término de 24 horas.

El Registro no puede sustituir al escribano desde el punto de vista legal. El escribano debe solicitar el certificado y el Registro expedirlo, con lo cual termina la función de este organismo. Por otra parte, había que tener presente la imposibilidad material en que se encontraría el Registro para avisarle a cada escribano que el contenido del certificado expedido en cierta y determinada fecha había sido modificado por actos posteriores a esa fecha.

Un examen crítico de la segunda proposición del Colegio Nacional de Escribanos pone en evidencia que no se trataba de un caso de reglamentación asignar un plazo a la validez de los certificados, ya que esa validez debía ser preceptuada por una ley que sería sustantiva y adjetiva al propio tiempo; vale decir, de fondo y de forma. De fondo, pues paralizaría la situación jurídica y legal dentro del lapso que se asignara a la validez del certificado y crearía un privilegio para las partes que interviniesen en ese contrato, en los mismos términos que consagra el art. 3183 del Código Civil (18). Sería de forma, por cuanto se fijaría el procedimiento en que se expedirían los certificados, procedimiento reglamentado por el capítulo VII, del título XIV, de la ley 1893.

La Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil sostuvo que las medidas propuestas por el Colegio de Escribanos no eran del resorte de la justicia, sino materia de una disposición

legislativa. Empero la Suprema Corte podría dirigirse al Poder Ejecutivo para advertirle la necesidad de fijar un plazo a la validez de los certificados.

### 3.7. La publicidad registral y la seguridad jurídica

El conocimiento profundo de los cánones legales que actúan en la concreción de actos jurídicos nos lleva a la afirmación de que los registros inmobiliarios, además de su función de vigilancia, de la protección de los derechos y la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles y de las personas, ejercen una clara y pronunciada protección de las contrataciones inmobiliarias.

A través de todo el sistema protege los derechos, y mediante la publicidad (su fin último), cuando ésta va acompañada de una buena estructura que conceda la reserva de prioridad, los asegura.

Podríamos, quizás, objetar los plazos en función de las distancias o de valoraciones técnicas. A veces porque es demasiado tiempo 15 días en una ciudad como Buenos Aires; otras porque ese plazo de 15 días (art. 24, ley 17801), sumado a los 45 del art. 2º, provoca largas esperas para definir situaciones creadas entre actos oponibles.

Pero nunca podríamos negar que nuestro país, después de casi un siglo de permanente prédica, ha logrado un sensible adelanto con la instauración de la reserva de prioridad en las certificaciones.

Falbo define la trascendencia social y económica en un país jurídicamente organizado (19).

Jorge Horacio Alterini (20) aclara magistralmente "que el desconocimiento de la realidad extrarregistral no puede ser invocado por el tercero que tuvo conocimiento de ella o debió conocerla, sea por su título de adquisición, por cualquier participación en el acto ..."

Abel Boulín Zapata juzga la certificación con reserva de prioridad "de un valor imponderable" (21).

No podemos dejar de mencionar aquí la autorizada opinión de Alberto D. Molinario (22), que no sólo compartimos, sino que observamos con sorpresa que la reserva para determinados actos registrables no ha sido prevista en el art. 23 de la ley 17801.

Domingo L. Lanfranchi se ha encargado de demostrar que en la República Argentina el derecho registral inmobiliario ha adquirido, con las nuevas disposiciones de 1968, suma importancia en cuanto a la seguridad jurídica de las transacciones y el crédito hipotecario (23).

## 4. LA PUBLICIDAD POR MEDIOS COMPUTARIZADOS

¿En el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Buenos Aires se expiden certificaciones por computadora ...?

En un lapso de unos tres años, aproximadamente, se han introducido en la memoria del computador los asientos, o sea el equivalente en inmuebles, aclarándose que éstos deben oscilar en una cantidad de alrededor del millón al millón y medio. Lamentablemente no hay estadísticas precisas al respecto. De cualquier manera esas matrículas almacenadas en el computador no alcanzan al 1 por ciento.

Ulises H. Lugano y Miguel A. Di Pasquo, autores de un proyecto de informatización del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Rioja, al redactar el punto "2.4. Factores críticos de éxito" de su informe, dicen textualmente: "Tres grandes problemas aún se encuentran sin solución en algunos emprendimientos en desarrollo: el incontrolable crecimiento de los archivos de papel, con sus conocidas secuelas en materia de costos, ordenamiento, recuperación y seguridad documental, el desmedido lapso previsto para la conversión a soportes informatizados, y por ende, el enorme costo en horas hombre dedicadas al «vuelco» de información a soportes tradicionales.

"Valgan los ejemplos de los dos más grandes registros de nuestro país. El de la provincia de Buenos Aires encaró, correctamente, considerando la época de la decisión, la reducción del

volumen físico de sus archivos, mediante microfilmación. Pero subsiste en él el tiempo y el costo que demandará la conversión a soportes computarizados tradicionales.

"El Registro de la Capital Federal no logró resolver el problema de la reducción de archivos, en virtud de haberse aplicado una concepción aún más antigua en materia de microfilmación, lo que también afecta su seguridad. El tiempo esperado de conversión, y por ende su costo, resultan también muy grandes (las conversiones de esos dos registros se calculan en décadas). Para agravamiento de esos problemas, ambos adoptaron además, concepciones anticuadas, con dependencia de configuraciones de equipamiento excesivamente centralizadas y de alto costo".

Sin lugar a dudas, el informe Lugano-Di Pasquo, producido en 1990, adquiere singular importancia en estos momentos y mueve a todo tipo de especulaciones, presunciones y dudas.

#### 4.1. Tiempo necesario para lanzar una publicidad totalmente computarizada

Atendiendo a la cantidad de folios introducidos en memoria y el tiempo empleado para ello, cabe preguntarse si con un equipo mayor de agentes (y sin olvidar que hay que capacitarlos en una disciplina nada fácil) se podría acelerar la conversión y hasta qué extremos. Para esto habría que recurrir a modernas disciplinas que requieren gente especializada. Y, como dicen Lugano-Di Pasquo, la conversión requiere excesivo tiempo y alto costo. ¿Podrán los registros de la provincia de Buenos Aires, y críticamente el de la Capital Federal, afrontar los gastos que requeriría la conversión? Ya una vez peligró el pago de las remuneraciones de la ley-convenio 17050, debido a las elevadas sumas que requerían cerca de 650 agentes que componían la dotación de personal del organismo.

#### 4.2. Oportunidad

Visto desde otro ángulo: el organizacional, ¿valdrá la pena apresurar este sistema de folio real electrónico cuando coexiste con otros cuatro sistemas? Tal es el caso del Registro de Capital Federal, donde está bastante adelantada una de las técnicas, la que establece la ley 17801 y se denomina folio real, pero se desarrolla en imbricado sistema con el viejo método de la ley 1893; con las carpetas de matrícula y el llamado "prefolio" (conversión de oficio). En nuestro país, en la campaña, suele decirse: "cambiar de caballo en mitad del río" cuando, como en este caso, se intenta sustituir un sistema adelantado por otro nuevo.

#### 4.3. ¿El folio real no es un sistema conveniente?

¿Acaso es reconocer que el sistema de folio real no funciona? Todos sabemos lo difícil que es reconstruir un folio y la casi absoluta imposibilidad de reconstruir el asiento de reserva. Pero ningún argumento basta ni es suficiente para no proceder a la revisión y reestructuración de la técnica de folio real, máxime cuando ésta no tuvo el adecuado seguimiento en su desarrollo como indican los más elementales principios de organización.

#### 4.4. Principios de solución. Reglamentos de copropiedad

Para empezar habría que eliminar el cordón umbilical que une a la submatrícula cero con las restantes. Esto produce una permanente indisponibilidad del folio correspondiente al reglamento de copropiedad y administración previsto por ley 13512 de propiedad horizontal.

#### 4.5. Ficheros electromecánicos

Otra buena medida sería sustituir los pesados, voluminosos y peligrosos ficheros, con su sempiterno y casi estático andar, por otros más dinámicos. Esto permitiría emplazar muchos y pequeños archivos de folios, fáciles de manejar y más seguros, que erradicarían las

permanentes pérdidas de folios. En pocas palabras: optar por una departamentalización por objetivos; por una descentralización provechosa y no por una dispersión llena de riesgos.

#### 4.6. Verificación

Reexaminar los pros y los contras de mantener los tres estadios o fases inscriptorias; la verificación, aparte de tediosa y difícil de efectuar con poco personal, constituye un verdadero "cuello de botella". Quizás una fotocopia del folio con la registración final podría salir junto con el título o documento inscribible, de modo que el propio interesado o su reemplazante legal verifiquen la certeza de la toma de razón; mientras tanto, el personal destinado a la verificación formaría un equipo más para calificar e inscribir, y con esto disminuirían las cantidades de documentos a procesar per capita y, por ende, mejoraría el aspecto cualitativo del examen de la legalidad.

#### 4.7. Índices. Apoyo electrónico

También podría hablarse de un problema de política institucional. No olvidemos que en Capital hay computadora hace ya más de 23 años y todavía está incompleto el índice personal de titularidades y sin comenzar el índice de ubicación de los inmuebles por calle y número municipal (estos dos elementos son fundamentales en cualquier registro, sea éste inmobiliario o de cualquier otro tipo). Tampoco olvidemos que por disposición técnico registral n° 1 del 22/1/80 se suspendió el apoyo electrónico para el procesamiento documental de las registraciones reales, fundándose la medida en el reemplazo del equipo computador.

El tema da para varios libros, pero trataremos de sintetizar al máximo este asunto de la publicidad por computación.

En el V Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en la provincia de La Rioja entre el 30 de mayo y el 2 de junio de 1984, recayó el siguiente despacho sobre tema I, "El derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos", que extractamos en su parte referida a la publicidad registral: 10) "Los documentos de publicidad registral emitidos por equipos de procesamiento electrónico de datos autorizados por los funcionarios facultados para ello, reúnen las mismas garantías de autenticidad y fehaciencia que los emitidos por medios mecanográficos tradicionales."

En lo que a Capital se refiere, ignoramos que exista disposición alguna que faculte a funcionarios para expedirlos. Ignoramos también quién los firma.

Pero parcializaríamos este despacho si no citáramos conceptos del punto 9): "mediante la reforma legislativa que les atribuya validez y eficacia probatoria". Aquí sí podemos asegurar que no existe ninguna norma que les confiera validez y eficacia probatoria a los certificados extendidos por computadora.

En 1984, cuando ya se encontraba en pleno proceso la ejecución del sistema de folio real electrónico, se efectúa el VI Congreso Internacional de Derecho Registral en Madrid, desde el 22 al 26 de octubre de 1984. Acudimos a él con un trabajo efectuado junto con el doctor Horacio M. Vaccarelli, subdirector del Registro de Capital. En la página 1140, punto 3.8., decíamos: "...La misión de la computación en el proceso inscriptorio consiste en apoyar al registrador, y en segundo lugar ese apoyo en manera alguna desplaza o limita la labor intelectual del registrador, ello en razón del carácter esencialmente jurídico de su tarea. El computador será una herramienta sumamente útil para el ordenamiento de datos, que sirven como referencias del agente para llevar a cabo su tarea. Así podrán confeccionarse los índices personales de titulares de derechos inscriptos; el ordenamiento de las fincas en cuanto a sus características descriptivas (designación catastral, número de matrícula o de finca, etc.); podrá contener elementos del libro diario con la finalidad de regular el régimen de las prioridades registrales; todo ello, sin embargo, al servicio exclusivo de la tarea del registrador".

"En un estudio más avanzado del desarrollo de la técnica de computación aplicada a la tarea registral podrán almacenarse datos en la memoria del computador, registrándose en ella los asientos correspondientes a cada matrícula, claro está con la consiguiente proyección de papel y grafía (escritura alfabética que permita al registrador dotar al asiento con su autoría, constituyéndose en el instrumento público administrativo con todos sus efectos legales)" (24).

Este último párrafo demuestra bien a las claras que nuestra postura ante la informática no ha sido ni es negativa, sino que, por el contrario, es ecléctica. Creemos que aún no están dadas las condiciones para trasladar a la memoria del computador y producir la publicidad por éste. Y nuestra postura, como la de Lugano-Di Pasquo, se sustenta en razones de tiempo y economía. Pensamos que un Registro en plena tarea de cambio, con una ley como la 17801, de carácter nacional, que dispone esa transformación, debe terminar con el sistema que la legislación le señala. Y aquí no valen sofismas que hagan aparecer al astutamente llamado folio real electrónico como el sistema de folio real más evolucionado. Nada tienen que ver entre sí, ya que la eficacia jurídica de la computación, para erigirse en medio técnico idóneo para proyectar en un documento público la registración de los derechos reales y demás medidas (entre ellas las jurisdiccionales) sobre inmuebles depende de la normativa de los distintos ordenamientos jurídicos.

Nuestro pensamiento con respecto al procesamiento de datos es compartido en este momento por todos los países miembros del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), entre los que se cuentan: Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, España, Italia, México, Perú, Portugal, Puerto Rico, Suiza y Uruguay. Asimismo en los Congresos Internacionales participan casi todos los países del orbe. Sería conveniente, entonces, que nuestro país atendiera las conclusiones aprobadas sobre este tema, especialmente en el VI y VIII Congresos Internacionales de Derecho Registral, llevados a cabo en Madrid y Buenos Aires, respectivamente.

En trabajo (25) llevado al VIII Congreso nos resistíamos a un engañoso llamado folio real electrónico, o para ser más claros a que se imputara en la memoria del computador la historia jurídica registral de los inmuebles sin el soporte papel. La actitud obedecía, entre otras, a las siguientes razones: a) Inexistencia documental correspondiente (falta de valor legal); b) complejidad y lentitud del sistema; c) inseguridad del sistema; d) costo del sistema y tiempo; e) innecesariedad del sistema; f) fehaciencia y autenticidad legal.

Finalmente, habida cuenta de los delitos cometidos a través de la informática y que son de dominio público, el Registro sería una débil garantía de seguridad jurídica. Conviene recordar que las emisiones del computador no poseen autoría.

Como corolario de este capítulo, nos remitiremos a un párrafo del trabajo del escribano Néstor O. Gómez sobre "El derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos", presentado al V Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en La Rioja del 30 de mayo al 2 de junio de 1984.

Dice Gómez (26) "En suma, la mera grabación en cualquier elemento soporte que no sea papel escrito y con las formalidades correspondientes no constituye legalmente prueba documental. De ahí que el uso de computador en esta actividad jurídica constituya - exclusivamente - un eficaz y seguro apoyo y elemento de contralor del contenido del documento registral, para el registrador exclusivamente; pero, nunca por sí, medio, forma o prueba de registración frente a partes y a terceros en la función publicitaria registral."

## 5. INFLUENCIA DE LA LEGISLACIÓN REGISTRAL INMOBILIARIA ESPAÑOLA EN SU SIMILAR ARGENTINA

### 5.1. Aclaración previa

Si bien nuestro trabajo se circunscribirá a comparar la legislación española con la argentina, ello no quita que incurramos en frecuentes digresiones para sentar la influencia de la legislación española en casi todos los países iberoamericanos.

## 5.2. Ley hipotecaria española de 1861

Creemos que ella ha sido la base e inspiración de todas las normas registrales dictadas en los países americanos de habla hispana. Más aún, pensamos que las más avanzadas legislaciones, las más modernas, a través de una lógica evolución, siguen poseyendo como fuente la mencionada ley española. Algunas, como la nuestra, han introducido ciertas figuras revolucionarias como la reserva de prioridad (de la cual ya nos hemos ocupado en el primer capítulo).

## 5.3. Cuadro de correspondencia

En el cuadro que presentamos a continuación compararemos nuestra ley, para la Capital Federal y territorios nacionales N° 1144, del 15 de diciembre de 1881, con la ley hipotecaria española de 1861 (real decreto del 8 de febrero de 1861, firmado por la reina Isabel II). Tomamos esta ley y no la 1893, del 12 de noviembre de 1886, debido a que esta última efectuó leves modificaciones que apuntaban a salvar errores materiales más que conceptuales (27). Tampoco tomamos la ley 1276, del 21 de mayo de 1879, dictada en la provincia de Buenos Aires, porque solamente constaba de catorce artículos. Veamos, entonces, cómo quedaría el cuadro de correspondencia que hemos confeccionado para dejar patentizadas las similitudes, casi de carácter general:

## 5.4. La Capital de la República Organización de los tribunales y creación del Registro.

En setiembre de 1880 una ley del Congreso declaró que el municipio de Buenos Aires sería, definitivamente, la capital de la República. Por otra ley de diciembre del año siguiente (1881) se organizaron los tribunales de la nueva capital y se instituyó un registro de propiedades, hipotecas, embargos e inhibiciones. Con este acto se dio prueba de que habían desaparecido los temores que diez años antes (sanción del Código Civil) habían impedido obligar a que se registraran los títulos de dominio y de todas sus desmembraciones, del mismo modo que se obligó a registrar las hipotecas por ley 340 (Cód. Civil); aunque cabe aclarar que existía el Oficio Público de Hipotecas en el Río de la Plata, que funcionaba desde 1795 por las Reales Cédulas del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, que posteriormente fueron ratificadas por su similar del 25 de setiembre de 1802; ese Registro quedó anexado a la Escribanía del Cabildo.

La comparación de nuestra ley registral de 1881 con las análogas de Europa nos convence de que los autores del proyecto consultaron preferentemente la ley hipotecaria española de 1861, que a su vez tomó como modelo, en los puntos que al registro atañen, a la legislación alemana, por entonces reputada una de las más perfeccionadas de las europeas. Si exceptuamos los artículos 217, 230, que fueron tomados de la ley de registro de la provincia de Buenos Aires (del 21 de mayo de 1879), y la primera parte del art. 229, que tiene la misma procedencia, los 72 artículos que componen el título XIV de la ley orgánica de los tribunales de la Capital (N° 1144/81) concuerdan con casi otros tantos de la ley precitada de España. Lo expresado puede visualizarse rápidamente en el cuadro de correspondencias que hemos ofrecido.

Aunque la regla sea que en general los artículos estén redactados iguales, la ley argentina se ha separado de la española por haber prescindido de muchas disposiciones y por haber innovado en varios puntos de detalle. Así, por ejemplo, el art. 9° de la ley española, en que se especifican las circunstancias que ha de expresar una inscripción, dice con sencillez:

"Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes..." Y el 220 de nuestra ley está concebido así: "Toda inscripción deberá contener, bajo pena de nulidad, las circunstancias siguientes..."

Por el art. 30 de la ley española, son nulas las inscripciones de los títulos expresados en el art. 2º, a excepción de la hipoteca, cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en los números 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º y 8º del art. 9º y con el número 1º del artículo 13; y lo son las de hipotecas cuando carezcan de las circunstancias expresadas en los mismos números del art. 9º, menos el 6º, en tanto que por el art. 233 de la ley argentina son nulas las inscripciones de todos los títulos expresados en el art. 216, y por el 220 toda inscripción, sin exceptuar ninguna, cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en el mismo art. 220. Pero el art. 32 español agrega que cuando la omisión no fuere de todas las circunstancias en alguno de los referidos números o artículos, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue a producir error a un tercero sobre el objeto de circunstancia misma o a producirle perjuicio, y nuestra ley no ha prohijado esta disposición condicional, sino que ha declarado la nulidad en términos absolutos.

La ley española faculta, por su art. 42, para pedir anotación preventiva en los mismos casos que el art. 237 de nuestra ley, uno de los cuales es el del inciso 7º (5º nuestro), que menciona al "que presente algún título de cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable". Pero, mientras aquélla quiere que el registrador haga de oficio la anotación preventiva toda vez que ocurra el caso del inciso transcrito, así como en otros (art. 43), nuestra ley dispone en su art. 238 que "no podrá hacerse anotación preventiva sino por mandato judicial".

La ley española comprende, en su art. 98, los seis primeros números del art. 253 argentino, y en el 99 los dos últimos, y declara que la cancelación es nula en los casos de aquel artículo, y que se podrá anular en los de éste, pero la ley argentina dice que es nula en todos los casos.

Nuestro art. 256 dispone, como el 226 español, que el registro constará de dos secciones: una de hipotecas y otra de los demás derechos reales; pero mientras estas dos secciones del Registro español están a cargo de un solo registrador, cada una de las dos secciones del Registro de Buenos Aires tiene su encargado propio, que obra con independencia del otro. El art. 79 de la ley española es igual al 247 nuestro y ambos expresan los casos en que procede la cancelación total. Pero el primero se refiere, en su inciso 4º, al art. 30, que es el 233, nuestro, y el segundo al 234, que no tiene relación alguna con su materia.

El art. 278, inc. 4º, de nuestra ley contiene esta locución: "sobre líneas señaladas o a cargo de ciertas personas". Se sale de la duda a que da margen esa palabra "línea" cuando se lee, en el inciso 4º, del art. 281 español "sobre bienes señalados", etc.; la diferencia de vocablo no puede atribuirse sino a error de pluma o a falta de caja, cometida cuando se insertó la ley en el Boletín Oficial; pero se ha repetido después en todas las reimpresiones que de la ley se han hecho.

La ley española, por sus artículos 279 y 280, permite que cuantos tengan interés en consultar los registros en la parte que les interese averigüen el estado de los bienes inscriptos, dejando a juicio del registrador discernir sobre el grado de legitimidad del interés del usuario.

Por el art. 285 manda que se expida certificado a esas mismas personas toda vez que lo pidan por escrito. Nuestra ley permite aquella averiguación a los que tengan un interés justificado, pero prohíbe que se expidan certificados cuando no medie mandamiento de juez (arts. 277 y 280).

Nuestra ley constaba de 72 artículos solamente, mientras que la española, de 416. El reglamento de la ley hipotecaria española de 1861 poseía 333 artículos, mientras que el referente a la ley 1144 (luego 1893) se extendía a 298 artículos (este reglamento fue dado por decreto del 22 de abril de 1903, Boletín Oficial N° 2869 del 24 de abril de 1903).



Respecto a la reglamentación, diremos que, así como las Constituciones dan normas a las cuales deben sujetar su acción los poderes legisladores, las leyes dan también normas para que a ellas subordinen su acción los poderes ejecutivos; es decir, que, así como una ley no debe ser contraria a la Constitución, en ningún caso, un reglamento emanado del Poder Ejecutivo no debe estar en pugna con la ley. De estas ideas inconcusas se deduce que, puesto el Poder Ejecutivo de la Nación en la necesidad de administrar el Registro y de someter a reglas esta administración, no podrá emprender libremente las reformas que considerase útiles, sino que debía acomodar sus disposiciones al tenor de las leyes vigentes, fueran acertadas o incorrectas, expresiones de atraso o de progreso. El reglamento tendría que participar, forzosamente, de las cualidades y defectos de la ley.

Por otra parte, es también doctrina inconcusa que así como las legislaturas no tienen más trabas positivas en el desempeño de su extensísimo cometido constitucional que las pocas disposiciones que las cartas fundamentales contienen, los poderes ejecutivos ejercen sus facultades constitucionales sin otro freno positivo que el que le ponen las mismas Constituciones y las leyes. De ahí que, siendo muy breves (entre 12 y 40 artículos) las leyes de Francia, Bélgica, Portugal, Italia, Holanda, Austria y otros estados europeos en cuanto a los registros inmobiliarios, sus reglamentos respectivos eran relativamente extensos. La ley mexicana del registro de los derechos reales no contaba con más de cuarenta artículos. Toda la legislación de Chile estaba encerrada en doce o catorce artículos del Código, lo demás era reglamentario: unos 102 artículos. La ley del registro del Perú tenía 19 artículos; todas las demás disposiciones estaban en un reglamento orgánico de 228 artículos, un reglamento interior de 125 y en unas 72 instrucciones de trabajo. El reglamento del registro de Puerto Rico era de 459 artículos y el de Cuba no consta de menos de 495. Es así también que al Poder Ejecutivo de la República Argentina incumbe, por precepto constitucional, expedir las instrucciones y reglamentos que requiera la ejecución de las leyes nacionales, de donde se deduce que, como cada materia debe ser tratada tan completamente como convenga a la buena práctica, deberá estar en los reglamentos lo que falte en las leyes, y no serán aquéllos menos obligatorios que éstas, puesto que emanan del ejercicio de facultades constitucionales.

La conducta de los registros inmobiliarios no es arbitraria; está sujeta a un sistema, y como en el mundo se emplean varios, había que subordinar la reglamentación a uno de ellos. Fue necesario examinar la ley y discernir a qué teoría correspondían. El examen nos indica que los principios de nuestra legislación correspondían, en parte, al sistema francés, pero principalmente al alemán, pero el texto concordaba, salvo pequeñas diferencias, con la ley española de 1861, que tenía este carácter mixto.

Era razonable que el reglamento nuestro, después de tomar de nuestras leyes las disposiciones relativas al orden interno que ellas contenían, se inspirase en la ley y en el reglamento general de España, que eran su fuente directa, sin perjuicio de extraer de otros las ideas adaptables que en ellos encontrara. Entre otros debían merecer atención especial los de Guatemala y los del Perú, porque tenían el mismo origen que nuestra ley de registro y principalmente el reglamento orgánico del Perú, por la autoridad que tenía al ser obra de la Corte Suprema de Lima. Es así como, aun cuando se tuvieron a la vista leyes y reglamentos de varios países al proyectarse la reglamentación del Registro de la Capital argentina, se tomaron sus elementos en primer término de nuestra propia legislación y luego de las leyes y reglamentos que españoles, peruanos y guatemaltecos, procurando, como era natural, no se deslizase ninguno que estuviera en pugna con las leyes nacionales.

Con este procedimiento se esperaba un éxito más o menos satisfactorio, con la experiencia peruana de más de catorce años; con la nuestra propia de más de 22 y con la española de más de cuarenta.

La ley española de 1861 dispuso que hubiera un registro en cada partido judicial. Dos años después de su sanción había en España unos quinientos registros, esto es, uno por cada

treinta y tres mil habitantes -término medio- a lo que debe agregarse que los registradores gozaban del plazo de ocho días para cada inscripción. Estos números establecen una señal de cuáles son las circunstancias en que les basta a los registros un solo juego de libros; circunstancias tan distantes de las nuestras que, si a ellas hubiéramos debido acomodarnos, tendríamos en la capital de la República veinticinco registros en 1900.

Como nuestra ley de registro se "entresacó" de la ley hipotecaria española de 1861, estamos especialmente interesados en examinar la legislación civil de España con respecto al tema que nos ocupa; es decir, la legislación civil que regía cuando se sancionó la ley hipotecaria que he mencionado. En el derecho real español de entonces dominaba la teoría romana de que para adquirir un derecho real por convención se necesitan dos cosas esenciales: un contrato y la tradición. El contrato, por sí solo, no da derecho en la cosa: derecho real; da sólo derecho a la cosa: derecho personal. Cuando el obligado cumple, cuando entrega la cosa, entonces la otra parte adquiere el dominio o el derecho real de que se trate. De ahí que, al enumerarlos modos de adquirir el dominio, se menciona la tradición, pero no el contrato, aunque bien dicho, ambas cosas son necesarias (ley 46, tít. 28, part. 3; ley 50, tít. 5, part. 5).

Pero la tradición podía ser real o ficta; esto es, podía consistir en la entrega corporal de la misma cosa que era objeto del contrato, o en la entrega de otra cosa que se reputaba representativa de aquélla, o en ciertas cláusulas del mismo contrato. Estas cláusulas eran, como se sabe, en las que se declaraba que en lo futuro tendrá el enajenante la posesión a nombre del adquirente, o que retendrá para sí el usufructo, que toma en arrendamiento lo mismo que enajena (leyes 8 y 9, tít. 30, part. 3). Las cosas representativas que podían entregarse eran las llaves de la casa o el título (leyes 7 y 8, tít. 30, part. 3). Esta última ley dice a la letra: "dando algún home a otro heredamiento ó otra cosa cualquier, operandol de las cartas por que la él hobo o faciendol otra de nuevo et dándogela, gana la posesión maguer nol apodere de la cosa dada corporalmente". Basta, pues, la entrega del contrato o título para que la tradición se repunte hecha y el derecho real adquirido.

Aunque la teoría era opuesta ala francesa, venía a ser equivalente en los casos de enajenación de derechos reales por escritura: quien recibía el título adquiría el derecho real. Luego, habiendo la ley hipotecaria española dispuesto que se inscribieran los títulos de los derechos reales, dispuso verdaderamente que se inscribieran los mismos derechos reales, ya adquiridos.

La teoría de nuestro código es la misma que la de la legislación española, en cuanto a que para transmitir un derecho real son indispensables el contrato o título y la tradición o modo. "La obligación de dar es la que tiene por objeto la entrega de una cosa, mueble o inmueble, con el fin de constituir sobre ella derechos reales", decía el art. 608, y agregaba el 611: "Antes de la tradición de la cosa el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real." También nuestro código admitía que la tradición podía ser, en general, real o ficta; pero no que la ficta pueda consistir en el solo otorgamiento o entrega del título, ni en la declaración de que el enajenante se da por desposeído, o de que suministra al adquirente la posesión de la cosa, y respecto de los inmuebles, la tradición sólo puede consistir en actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o en actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega, como el de cultivar la tierra, deslindarla, construir en ella, u otro modo cualquiera de ocupación material (art. 2412 y siguientes del Cód. Civil antes de la reforma). La tradición, sea real o ficta, debe ser, pues entre nosotros, distinta del otorgamiento y de la entrega del título, y debe verificarse separadamente y fuera del título. Poseer el contrato no es poseer la cosa cuyo derecho real se quiere trasladar; recibir el título no es adquirir derecho en la cosa; el que lo tiene sólo tiene un derecho a la cosa, un derecho personal.

La consecuencia última que de aquí surge es que aun cuando el art. 226 de nuestra ley de registro ha sido tomado de la ley hipotecaria española, el no tener nosotros la tradición por

la sola entrega del título, que tienen los españoles, produce esta diferencia de efectos: que en España inscribir un título es inscribir un derecho real, puesto que el uno va con el otro; en tanto que en la República Argentina inscribir un título era solamente inscribir un derecho personal (estamos hablando siempre antes de la reforma del art. 2505 del Cód. Civil), toda vez que se necesite de tradición para tener un derecho in re. Es decir, que nuestro registro no era lo mismo que en España y en todas partes, no era lo que debía ser: un "Registro de la Propiedad", un registro del dominio y de los demás derechos reales. Era un registro de créditos, aun a pesar de la intención que suponemos que tuvo el legislador. Demandó casi un siglo la reforma del Código Civil argentino (ley 340 de 1871) para que el Registro de la Propiedad fuera una garantía de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles.

## 6. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Son muchas, no obstante, nuestras críticas.

La ley registral, para todo el ámbito de la República, ha demostrado ser apta. Veamos la declaración primera efectuada en el despacho N° 1 por la Primera Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, en La Plata, provincia de Buenos Aires, año 1964, que por su importancia transcribiremos fielmente:

"Los Directores de Registros de la Propiedad en esta Primera Reunión Nacional, celebrada en la ciudad de La Plata, luego de haber expuesto los problemas que se les originan en el cumplimiento de sus funciones y debatido y estudiado las posibilidades de solucionarlos, formulan las siguientes consideraciones:

"Que, como es sabido, en cada una de las provincias y en la Capital Federal, mediante leyes de carácter local, se han creado los Registros de la Propiedad con el objeto de facilitar y asegurar el tráfico inmobiliario, confiriendo publicidad a los títulos en los que se instrumenta la adquisición, modificación o extinción de los derechos reales, procurando contribuir a eliminar la posibilidad de la mala fe contractual, como así la clandestinidad de tales transacciones.

" Que estas creaciones del legislador local, no obstante merecer la consideración y el permanente apoyo de los ciudadanos, que siempre han querido la inscripción de sus títulos en los Registros Inmobiliarios, en salvaguardia de sus derechos, han sufrido la tacha de su inconstitucionalidad, por entender nuestro Tribunal Supremo que se afectaban disposiciones de la Constitución Nacional.

"Que los principios jurídicos que se tuvieron en cuenta para estructurar las primeras leyes registrales del país, han sido superados por las modernas interpretaciones sustentadas por la doctrina jurídica y el estudio y análisis de la legislación comparada.

"Que, a su vez, los procedimientos formales y técnicos del registro, con el transcurso del tiempo se han visto aventajados por otros medios y sistemas más evolucionados que se adecuan mejor a los fines específicos de estas instituciones, permitiendo actuar a las mismas con mayor rapidez y eficacia, confiriendo además, el máximo de seguridad a las inscripciones.

"Por todo ello expresan su deseo:

"1°) Que los poderes públicos correspondientes sancionen una ley de carácter nacional por la que se reconozca la existencia y eficacia jurídica de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, confiriéndoles la necesaria legitimidad, a los efectos de inscribir en los mismos los derechos reales pertinentes.

"2°) Que dicha ley deberá contener, además, las bases de un sistema inmobiliario registral para todo el país sin que se cambien los principios establecidos por el Código Civil para la adquisición, modificación o extinción de los derechos reales.

"Asimismo, deberán quedar a salvo los poderes y derechos inherentes a cada una de las jurisdicciones locales para organizar la estructura y funcionamiento de estas instituciones.

"3°) Que, en su consecuencia, dichas bases deben consistir en que el objeto de los Registros de la Propiedad es dar publicidad a los títulos que se inscriban con relación a terceros.

"4°) Que en estos Registros sólo se inscribirán documentos auténticos y, por tanto, legítimamente oponibles a terceros.

"5°) Que debe declararse el efecto retroactivo de la inscripción a la fecha del otorgamiento del título, cuando ésta se practique dentro del lapso que se establezca, en forma semejante a lo dispuesto por el Código Civil para el registro de hipotecas.

"6°) Que el procedimiento de inscripción debe estar basado en el llamado sistema de folio real, el 27 de noviembre de 1964.

"7°) Que la protección que confiere el registro al contratante (tercero registral) debe comenzar a partir del día de la fecha de la certificación del registrador y mantener durante el término de vigencia de ésta, a los efectos del otorgamiento

La declaración séptima, despacho N° 7, de la misma reunión, decía:

"La Primera Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, visto: la existencia de una comisión designada por el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, que tiene a su cargo la eventual modificación de la ley 1893 del 12/11/1886 de Organización de los Tribunales de la Capital y en especial lo referente al Título XIV (arts. 255 a 295) «del Registro de la Propiedad», y Considerando: Que es de conocimiento de esta Reunión que tal modificación, en lo que hace a la publicidad de los títulos inscribibles, se extendería al Código Civil y, en tal sentido está en proceso de elaboración un texto a incorporarse al mismo;

"Esta Reunión resuelve:

"Hacer saber, por intermedio de su Secretaría Ejecutiva a la Comisión antes citada, la conveniencia de tener presente lo resuelto por la misma sobre el particular, y la necesidad de auscultar las diversas opiniones de los organismos encargados de la registración en las distintas jurisdicciones Provinciales, tomándose como base cierta sus experiencias en la materia."

En la Segunda Reunión, realizada en Tucumán, en 1965 en el despacho N° 1 se aprobó el anteproyecto de ley nacional de registros de la propiedad presentado por el Instituto de Derecho Registral. Su texto era el siguiente:

"Tratado en Plenario. El anteproyecto de la ley registral, en cumplimiento de la misión que le encomendara la Primera Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad y estudiado su sistema en general y analizado su articulado en particular: Resuelve: 1°) Aprobar el citado Anteproyecto con las modificaciones de detalle que se han introducido durante las deliberaciones. 2°) Encomendar al Instituto de Derecho Registral: a) el ajuste de la redacción del Anteproyecto; b) realizar las consultas y gestiones que sean necesarias para obtener la sanción legal del Anteproyecto aprobado."

Como decíamos al comienzo, la ley es apta, empero ser susceptible de pequeños ajustes en puntos que son controvertidos, como el inciso c) del art. 2° por las derivaciones que ha provocado su ambigüedad. Es necesario delimitar los alcances del inc. b) art. 9°. Aclaración definitiva del alcance del art. 16. Definición del valor y efecto de la "inscripción o anotación provisional" sobre todo en algunas medidas como las inhibiciones jurisdiccionales y el bien de familia. Establecimiento del porqué de la diferenciación entre inscripción y anotación, habida cuenta de su sinonimia (v.gr. Vélez emplea el verbo "anotar" refiriéndose a las hipotecas, ver Cód. Civil).

Ampliación de la reserva de prioridad prevista por los arts. 17,23 y sigtes. a las medidas cautelares.

Reglamentación del art. 29.

Derogación del decreto reglamentario de la ley 17801 en el ámbito de la Capital Federal: decreto 2080/80, y nueva redacción propendiendo a su nacionalización.

Fuera de la legislación existente, habría que analizar la conveniencia de otorgar a los registros de todo el país una autarquía acorde con la especialización de sus tareas y las misiones y funciones de interés público que cumplen.

Creación de un Registro nacional de inhibiciones y poderes (28).

Por último, el Registro de la Capital Federal de la República Argentina debe ser sometido a una total reestructuración de sus métodos operativos, sobre la base de lo expuesto en el punto 4 y en diversos trabajos de cuya enumeración preferimos prescindir por reiterada.

### 6.1. Capacitación del personal

Podríamos dividir este punto en cuatro partes: capacitación en teoría del derecho registral; capacitación en práctica registral; capacitación en organización registral y capacitación en supervisión.

#### 6.1.1. Capacitación en teoría del derecho registral

El aspecto teórico podría obedecer al programa ya practicado en otras oportunidades y que consistía en desarrollar el siguiente temario:

- a) Primera parte: nociones básicas de derecho;
- b) Segunda parte: aplicación práctica de las leyes 17801 y 17050.

#### 6.1.2. Capacitación en práctica registral

Pero habría que poner especial cuidado en que el aspecto práctico esté a cargo de personal de las categorías intermedias, previamente seleccionado y entrenado para dictar las clases. Los alumnos se sienten más cómodos, sin inhibiciones, y logran expresarse con mayor libertad.

Uno de los problemas que hay que superar es la actitud, generalizada entre los que enseñan, de que las razones por las cuales aconsejan un cambio determinado son tan complicadas y especializadas que resulta imposible explicarlas a los agentes. Es probable que a éstos les resulte casi imposible entender algunas de las técnicas de análisis del que explica, si éste no se esfuerza en traducir sus ideas en términos sencillos y comprensibles. El que enseña debe lograr que las explicaciones que proporciona tengan "sentido". Si no provee explicaciones adecuadas, lo más probable es que el trabajo que antes se hacía con comprensión y satisfacción ahora sólo se haga sin adentrarse en el mismo y con menor agrado.

Las líneas básicas en la acción de la formación en los registros inmobiliarios se caracterizan por la pluralidad de contenidos de lo que debe transmitirse. Hablando en términos externos, se podría decir que para cada puesto diferenciado, y para cada hombre, debe existir un programa de capacitación.

No es posible pensar en un cuerpo especial de profesores de la empresa para hacer frente a este compromiso. Va de suyo que tampoco puede pensarse en resolver la situación por vía de la enseñanza formal: aquí estamos hablando de la capacitación para el puesto. La probabilidad lógica es que la capacitación sea impartida por el nivel de agentes técnicos al que previamente se deberá formar.

Como el técnico en técnicas no lo es en enseñanza, y como su tiempo estará solicitado, centralmente, por la producción, la actividad básica de capacitación será dar el soporte metodológico a la acción directa de transmitir conocimientos.

El siguiente esquema resume lo expresado anteriormente:

En realidad, no sería la única manera de operar. La responsabilidad de capacitar puede residir directamente en la línea (es decir, en los jefes inmediatos del agente).

También podría capacitarse al personal externamente: una institución o persona organiza -a su exclusivo criterio técnico- una actividad regular de capacitación; la línea no tiene influencia sobre esa actividad, pero puede determinar que es necesaria para alguno de los miembros del organismo e inscribirlo en ella.

Una capacitación a nivel medio o inferior se traduce rápidamente en mejoras en el trabajo en aquellos organismos en los cuales los temas se sienten como cosa viva en nivel departamental hacia arriba; pero una acción idéntica resulta inoperante en el caso de que esta convicción falte en los niveles superiores.

### 6.1.3. Capacitación en organización registral

La estructura de la eficiencia registral está sostenida por los mismos principios que la empresarial o la administrativa.

Esos principios no son más de cinco o seis, y entre ellos se cuentan:

- \*·Objetivos claros previamente delineados.
- \*·La acción de la conducción ejecutiva.
- \*·La coordinación de los datos requeridos.
- \*·Personal bien capacitado, equipado y supervisado.
- \*·Método y trámites correctos.
- \*·Buena organización.

#### 6.1.3.1. Estudio del trabajo

Es el conjunto de técnicas del estudio de métodos y de la medición del trabajo para asegurar el mejor aprovechamiento posible de los recursos humanos y materiales para llevar a cabo una tarea determinada.

Es sumamente útil el estudio del trabajo porque requiere poco desembolso de capital; incluye todos los factores que intervienen en una operación; permite establecer normas de rendimiento; las economías resultantes comienzan de inmediato; es susceptible de ser utilizado en todas partes.

En definitiva, es la herramienta de investigación más penetrante de que dispone la dirección. Para llevar a cabo este estudio es indispensable seleccionar los sectores que serán analizados y fijar una prioridad al estudio de cada sector. Se procederá luego a planear el mandato y hecho esto, como una primera etapa, se iniciará el estudio del trabajo en el sector elegido y el posterior "estudio del análisis". En una segunda etapa ya se pondrá en marcha el nuevo método y en lo sucesivo se controlarán los resultados (seguimiento); se procurará mantener los resultados (porque todos los sistemas tienden a degradar) y, fundamentalmente, se optimizarán las ventajas que se hayan logrado para obtener mayor productividad y calidad de la producción.

El trabajo se puede "medir" con la aplicación de técnicas para determinar el contenido del trabajo de una tarea definida, fijando el tiempo que un empleado calificado invierte en llevarla a cabo con arreglo a una norma de rendimiento preestablecido .

En fin, todos estos métodos y cientos más con el propósito de introducir mejoras que se traduzcan en:

- \*·Mejor calidad.
- \*·Mayor cantidad.
- \*·Menor costo.
- \*·Menor esfuerzo.

\*Menores tiempos.

#### 6.1.4. Capacitación de supervisores

Comenzaremos este segmento de la capacitación tratando de definir a un mal jefe, de manera que, si lo logramos, sirva de guía a los mismos, pero empleando esa guía de modo opuesto:

- \*Ser injusto (parcialidad, preferencias).
- \*No hacer lo que predica (mentir).
- \*Escapar a la responsabilidad (dejar hacer).
- \*Tener actitudes demagógicas.
- \*Ser poco o demasiado tolerante.
- \*No tener interés en el trabajo.
- \*Ser arrogante, inaccesible, dogmático.
- \*Autoritario.
- \*Impaciente.
- \*Inconsistente.
- \*Ignorancia del trabajo.
- \*Búsqueda continua de fallas.
- \*Inhabilidad educativa.
- \*Divisionista.
- \*De mentalidad cerrada a las sugerencias.
- \*Intolerancia para con los errores.
- \*Obstinación.
- \*No incentivar al personal.
- \*Presuntuosidad.
- \*Falta de criterio al dispensar o negar crédito a los subordinados.
- \*Falta de interés o consideración por los subordinados.
- \*Temor a sus subordinados.
- \*Exceso de familiaridad con los subordinados.
- \*Disciplina débil.
- \*Incapacidad para inspirar confianza.
- \*Falta de afecto del grupo hacia el jefe.
- \*Ausencia de autoconfianza.
- \*Ausencia de iniciativa.
- \*Ausencia de creatividad.
- \*Ausencia de imaginación.
- \*Falta de personalidad.

Todas las falencias señaladas, que podrían ser excesivas o no, deberán enmendarlas aquellos en quienes recaiga la tarea de capacitación y se deposite la responsabilidad de formar supervisores, quienes luego ocuparán, en el futuro, los más altos niveles directivos.

#### 7. EXTRACTO

En los seis puntos de este trabajo ha sido nuestro propósito reafirmar el valor del principio registral de publicidad. Sobre todo en la Argentina, donde las características especiales de su régimen le da un carácter distinto del de las restantes legislaciones. La reserva de prioridad conlleva para transmitir, constituir o modificar un derecho real una certificación del Registro que está iluminada de un contenido pletórico en novedosas figuras de avanzada.

Quien transmite o constituye un derecho, previa obtención de la certificación que prevé el art. 23 de la ley 17801, con el plazo de reserva señalado por los arts. 5º y 24, estará amparado por la ley; sus derechos serán inatacables; mientras tanto, quien adquiera gozará de una inestimable protección, pues las condiciones exigidas por la ley al funcionario interviniente: título y certificado del Registro a la vista (art. 23) permitirán que la operación en gestación sea la única.

La exteriorización de la publicidad es sumamente amplia, y a través de su conocimiento se esfuman las maniobras anteriormente protegidas por el arcano propio de las instituciones registrales.

Cuando la publicidad se expide mediante una certificación, se produce en el folio real una anotación preventiva que tiene los alcances propios de una inscripción, ya que a su vez esa anotación es publicitada en toda información. Su existencia impide durante el lapso de su validez, más el plazo previsto para presentar el acto que originó la reserva a inscripción, un rechazo de todo otro acto oponible. Francisco Y. J. Fontbona definió esta situación como un "cierre registral" (antes ya había desistido de llamarlo "bloqueo registral"). Nosotros interpretamos perfectamente la intención de nuestro estimado maestro; no obstante, y sin que esto signifique intentar corregirlo, ni siquiera tratar de enmendarle la plana, creemos que efectivamente hay un cierre, pero solamente con respecto al inmueble matriculado. Ese cierre no es registral, porque así sería genérico. En virtud de lo que venimos diciendo, es que al dar provisoriedad a los actos oponibles que ingresaren, llamamos a la reserva ocasionada por la solicitud de certificación "protección prevista por el art. 24 de la ley 17801", que, al apocoparla, es "protección legal".

En el trabajo que ofrecemos a vuestra consideración nos hemos remontado a los orígenes de la reserva de prioridad, que data de comienzos de siglo, en cuanto a la intencionalidad de establecerla en nuestro país.

Hemos hecho un relato sobre la publicidad por medios computarizados en el punto 4 de esta monografía. En algunos artículos nos hemos pronunciado por la expedición de los informes de inhibiciones por computadora. Nuestras razones son bien claras, porque señalamos que los índices manuales, llevados por medio de fichas, resultan riesgosos por un sinnúmero de circunstancias que van desde una intercalación de ficha incorrecta a la confección errónea de la misma o su falta en el fichero. Asimismo, la única posibilidad de detección de una persona es por su nombre y apellido; mientras que por medios computarizados esa persona puede ser hallada, además de buscarla por su nombre y apellido, buscándola por sus documentos de identidad, o por el nombre de los padres, o por la fecha y lugar de nacimiento, o por cualquier otro dato filiatorio o de identidad que permitiere una programación del computador.

De cualquier manera, la información por computadora no está exenta de fraudulencias. Cualquier operador puede levantar una determinada inhibición y restablecerla en minutos. Esta circunstancia permitiría extender libres de la comentada medida todas las certificaciones que se seleccionaran de antemano.

Al referirnos al contenido de un folio real en la memoria de la ordenadora, adherimos a la posición de los juristas de nuestro país y del resto del mundo: su manifestación en certificación carece de valor legal.

Tal vez pueda materializarse en un informe sin más valor que como tal, y eso si está respaldado por un soporte físico como el papel.

Hemos señalado en éste y otros trabajos la inconveniencia de suplir el soporte papel, y aparte de dar nuestras razones hemos recorrido la de infinidad de especialistas. El resultado ha sido que la abrumadora mayoría se inclina por el uso de computadoras como apoyo a la labor del hombre; pero nunca como supletoria del intelecto humano y mucho menos como medio publicitario de los registros. Hemos visto que aun los pocos adictos de tan



revolucionario sistema ponen de manifiesto el alto costo y los prolongados tiempos que el mismo requiere.

Nuestro más firme pensamiento es que aún lograda una reforma legislativa y abaratados los costos, así como también acortados los tiempos, si el sistema se impusiera, además de los ingentes riesgos que ocasionaría, por otra parte terminaría con la grafía, y con ésta morirían los documentos históricos. Nos llevaría a una despersonalización brutal, a un productivo pero insípido anonimato.

En el punto 5 nos detuvimos gustosos en el estudio y comparación de nuestra ley capitalina 1144, del año 1881, con la muy sabia Ley Hipotecaria española de 1861.

En nuestra norma legal 1144 (luego reformada por la 1893 de 1886) vemos que la ley española ha sido más que la inspiradora de nuestra legislación: podríamos decir, sin hesitaciones, que nosotros adoptamos la ley de registros de la Madre Patria.

Al comienzo, cuando se creó el registro y lo condujo quien después fue presidente de la República (el doctor Roque Sáenz Peña), el organismo era regido por una concesión, con lo cual también se marchaba hacia el régimen español en la materia.

Aun en nuestra ley de registros actual encontramos resabios de la ley 1144 y, por carácter transitivo, de la española.

A partir de 1853, oportunidad en que los Constituyentes, redactores de nuestra Carta Magna, proyectaron una ley nacional de registros inmobiliarios, tanto la Capital Federal como la totalidad de las provincias crearon sus registros, dándoles una legislación extraída de la ley española.

Por fin, en el punto 6, afirmamos que las perspectivas de futuro, para los registros de la propiedad inmueble, son buenas. Pero así, y todavía, será indispensable que las autoridades comprendan la necesidad de darles autarquía. Una vez lograda ésta, habrá que proceder a adoptar impostergables medidas en los diversos registros. Así, por ejemplo, el de la provincia de Buenos Aires debe ser descentralizado urgentemente. El de la Capital Federal deberá unificar sus múltiples sistemas (hoy son cinco) en uno solamente: el que le señala la ley. Esto es de improrrogable realización, ya que los costos y el tiempo que demandan los sistemas paralelos atentan no solamente contra los agentes del Registro, sino también contra la comunidad y el Estado. Contra la comunidad, en tanto el costo de una registración o de una certificación sean valores que superen sobradamente a las propias tasas. Contra el Estado, en tanto y en cuanto los impuestos percibidos por el Registro no alcancen ni para cubrir las más mínimas necesidades de éste. En suma, todo indica que la organización es deficiente; que el legado recibido no es lo que aparentaba.

En la Argentina los registros inmobiliarios, debido a su dependencia de diversos poderes, no han podido nunca, ni aun a costa de medidas heroicas, llegar a ser instituciones que ejercieran plenamente la misión que deben cumplir. Baste mencionar, como ejemplo, que después de casi veintitrés años del dictado de la ley nacional de registros 17801, del año 1968, aún existen provincias (como Catamarca y Río Negro) que no han comenzado a emplear la técnica que esa ley nacional les fija.

Otras provincias, que son mayoría, carecen de los medios económicos para proveer a esos organismos de la más elemental mecanización (microfilmación, índices computarizados, etcétera). En la Argentina, en la que, sin lugar a dudas, adoptamos la ley española, hemos hecho caso omiso del acertado régimen para acceder a la conducción de los registros, mediante severa selección por concurso de antecedentes y oposición. Ojalá en los próximos años reparemos tan irritante error y comprendamos el valor de nuevas disciplinas (revolucionarias todas) que exigen su adopción en un mundo que evoluciona.