

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La Interpretación del Artículo 2505 del Código Civil de Acuerdo con la Reforma de la Ley 17711() (266)*

ROBERTO HORACIO LAVIGNE y NÉSTOR OSVALDO GÓMEZ

SUMARIO

I. La cuestión. Finalidad y motivo de este estudio. - II. El problema antes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la reforma. - III. La reforma del art. 2505 del Código Civil. - IV. Conclusiones. - V. Apéndice.

I. LA CUESTIÓN. FINALIDAD Y MOTIVO DE ESTE ESTUDIO

La puesta en marcha a partir del 19 de julio de las reformas introducidas al aiosamente centenario Código de Vélez, ha traído a los ambientes profesionales no pocas inquietudes. Una de ellas, la que aquí trataremos, por obra de las posiciones surgidas en el debate académico, amenaza seriamente el fluido tráfico de la compraventa de inmuebles.

En efecto. El art. 2505 de acuerdo con la ley 17711 (ADLA, Boletín N° 14/68, 3), ha quedado redactado de la siguiente forma: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

Si se interpreta que esta nueva norma legal introduce un requisito esencial o constitutivo, se aplica un rudo golpe a la necesidad del préstamo hipotecario (sobre todo de instituciones oficiales) para solucionar el problema de la vivienda, como así también a todo lo relacionado con la adquisición de bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta que el art. 3126 del Cód. Civil no modificado establece que la hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida, "ni por la adquisición que el constituyente hiciere ulteriormente", tendremos así escuetamente planteado el motivo del presente estudio. Si el derecho real de dominio quedara recién consolidado con la anotación registral, las hipotecas simultáneas con el acto de compraventa (supuesta la previa tradición) no podrían seguir otorgándose válidamente. La finalidad de este aporte que realizamos, surgido al calor de las recíprocas inquietudes de los autores, tiende a estructurar una interpretación lógica y sistemática que conlleva como pauta liminar el supuesto de que toda posición interpretativa, cualquiera fuere la formulación filosófica en la que se apoye. no puede desentenderse de los efectos que su hermenéutica produce.

II. EL PROBLEMA ANTES DE LA REFORMA

Durante la vigencia del Código de Vélez, la doctrina y la jurisprudencia no eran uniformes en cuanto al perfeccionamiento de los derechos reales (excluida la hipoteca) con relación a terceros.

a) La doctrina: La mayoría de los autores(1)(267) fundados en las normas del Cód. Civil (arts. 577, 1184, inc. 1°; 2377, 2524, inc. 4; 2601, 2603, 3265, etc., que ya retomaremos) y en cláusulas constitucionales tales como las de los arts. 67, inc 11, y 31 de la Constitución Nacional, se afirmaron en la tesis de que el pensamiento que siguió el legislador, plasmado a lo largo de todo el Código, fue de que el dominio se adquiere

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con la escritura pública en la que conste la transferencia del mismo (título), y la tradición (modo) que el vendedor realice por actos materiales al comprador. Establecido esto, y si conforme a la esencia del derecho real, el mismo una vez válidamente constituido, tiene un sujeto pasivo universal, o engendra "una obligación pasivamente universal", por cuanto es oponible erga omnes, colegían en su consecuencia, que los registros inmobiliarios provinciales no podían alterar el aspecto esencial de la institución, mediante el agregado de nuevos requisitos para su perfeccionamiento, pues ello es sólo posible para la ley de fondo.

Lafaille (ob. cit.) dice al respecto: "...para transferir el dominio o establecer derechos reales, tratándose de inmuebles, habría sido menester una reforma del Código, única manera de exigir como extremo indispensable el registro de los instrumentos respectivos, aparte de la escritura pública y en reemplazo de la tradición. Cualquier norma de índole provincial que así lo dispusiera entraría en pugna con nuestro régimen político, en cuya virtud queda señalada la preferencia de las leyes emanadas del Congreso, a las cuales deben ajustarse las otras (artículos 31 y correlativos, Constitución Nacional). Si, pues, incumbía a la Nación dictar el Código Civil... y usó de tal facultad, no era dado a otras autoridades introducir modificaciones en aquél (art. 108)".

Busso, a su turno (ob. cit.), afirmó agudamente: "El hecho de que se pretenda instituir un régimen de orden y seguridad en los derechos, no implica que sean necesariamente normas de policía las que se dicten con tal motivo, por el contrario, si para asegurar ese orden se priva a un derecho de su eficacia sustancial o de sus efectos erga omnes se está sancionando una caducidad y se está proclamando el aniquilamiento de ese derecho. Semejante efecto sólo puede ser ordenado por una norma de fondo y no por el ejercicio del poder de policía".

Contrariamente a esta tesis, y quizá impelidos por necesidades de seguridad en las transacciones y del progreso necesario que debe imprimirse a las instituciones jurídicas, que so pena de perecer deben ajustarse a la realidad social, se desarrolló una posición doctrinaria que tendió a darle a la inscripción en los Registros de la Propiedad, solamente relevancia con relación a terceros. Salvat(2)(268) con la autoridad de su profunda y proficua labor jurídica, manifiesta que tanto la ley de la Capital Federal como las provinciales establecen el principio de que los actos que deben inscribirse en los registros, no producen efecto contra terceros sino desde la fecha de su registración. Meritúa que se ha sostenido que estas disposiciones implican alterar el sistema de transmisión dominial establecido por la ley de fondo, pues agregan el requisito de la inscripción, inclinándose, sin embargo, por la admisión de estos registros.

Manifiesta este autor que la Constitución Nacional establece que las provincias conservan todo el poder no delegado por ellas al Gobierno federal (art. 104, Constitución Nacional) y si bien entre las facultades del Congreso está la de dictar, entre otros, el Cód. Civil (art. 67, inc. 11), las provincias conservan todo ese conjunto de facultades que en la doctrina

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se designan bajo el rótulo de "poderes de policía". En función de ellos las provincias pueden sancionar todas las normas que sean necesarias para asegurar dentro de sus respectivos territorios, "la mayor seguridad y garantía en el ejercicio y goce de los derechos de sus habitantes". Agrega que la inscripción en los registros como "condición del ejercicio y goce de los derechos respecto de terceros, constituye una medida de orden y de seguridad, y en este carácter ella encuadra, en nuestra opinión, en el concepto de los poderes de policía". Resalta que ello "es indispensable para asegurar el buen funcionamiento del registro de hipotecas exigido por el Código Civil"(3)(269).

b) La jurisprudencia. La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en fallos que pueden verse en La Ley, t. III, pág. 486, con nota de Julio I. Lezana(4)(270), Si bien reconoció que los Registros de la Propiedad provinciales, en cuanto a su funcionamiento eran constitucionales, dejaban de serlo al erigirse en requisito para que el derecho real tuviera efecto contra terceros, por cuanto el Código Civil en sus normas y en opinión expresada por el codificador "lo ha repudiado expresamente". Dicho de otra forma, "el Congreso no ha establecido el requisito de registro", como condición para que la transmisión del dominio se considere consumada.

La Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires, en su actual integración, en fallo que puede verse en D. J. B. A., t. 79, pág. 165 y La Ley, t. 124, pág. 167, fallo 56569 (éste con nota de Julio I. Lezana), que reconoce los precedentes de A. y S., serie XIX, f. 10, pág. 518; serie XX, t. 8, pág. 527, etc., tomó posición por la tesis contraria a la del Tribunal Supremo. El ministro votante en primer término, doctor Nápoli, cuya opinión hizo mayoría, expresó: "...Por el régimen de publicidad de las leyes provinciales impugnadas, la inscripción no completa ni constituye derechos, de manera que como dice Scotti, cuando el título llega al Registro es portador de un derecho real constituido. Nada le puede sacar ni poner el Registro ("Efectos registrales", IX Jornada Notarial Bonaerense, La Plata, 1965, pág. 10, No 3).

Es lo que dice Vélez respecto del régimen hipotecario. La inscripción no tiene fuerza de verdadero título ni aumenta el valor del título existente (nota al art. 3198). La ley provincial nada dispone acerca del dominio... En cambio... ha previsto en todo su articulado una cantidad de "efectos" relativos a la inscripción que no son los que estatuye el Código Civil sino otros muy particulares de la técnica registral, entre los cuales el principal de todos, es que los títulos constitutivos extrarregistrales son inoponibles a terceros mientras no se exterioricen en la forma indicada por esta ley... El Registro de la Propiedad como condición y goce de los derechos de terceros - que según la expresión de Bielsa es "una feliz anomalía institucional" - constituye indudablemente, como lo indica Salvat, una medida de seguridad y orden, y en este carácter ella encuadra en el concepto de poder de policía...

En este fallo existió una disidencia del doctor Bouzat. En la misma, el ilustrado juez de nuestra Corte, sostuvo la posición de la Corte de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nación, antes mencionada, manifestando: " . . . Que la regulación de la oponibilidad del dominio frente a terceros es materia propia de la legislación de fondo, toda vez que incide sobre las características esenciales del derecho de propiedad..." y que "el ejercicio (de los poderes de policía) no puede llegar a desnaturalizar el régimen adoptado por el derecho común, erigiendo a la inscripción en requisito sine qua non de la eficacia de una transmisión que se ha ajustado a lo preceptuado por el Código Civil". Y finaliza diciendo:

"... Es por ello que la jurisprudencia y la doctrina han reconocido la constitucionalidad de los registros provinciales en tanto su función se limite a la de mero instrumento de policía inmobiliaria, pero la han negado cuando las disposiciones locales han acordado a la inscripción el carácter de condición necesaria para la oponibilidad del dominio erga omnes".

Lezana al comentar el fallo, manifiesta: "...que si bien es cierto que en la norma cuestionada (Ley del Registro de la Propiedad) no se le atribuye a la inscripción virtualidad alguna para constituir o mejorar el derecho real adquirido, se lo cercena notablemente al disponer que, mientras no se lo inscriba, el adquirente solamente será tal para la otra parte, es decir, para el vendedor, pero no lo será para los terceros que no han intervenido en la operación, y ya vimos que el codificador no concibe que un derecho real sólo pueda existir respecto de un individuo"; y finaliza diciendo el comentarista: "Por eso, si como todo lo aconseja, se debe abandonar el sistema de la tradición, como medio de publicidad, lo que corresponde, es sustituirlo por medio de una ley de carácter nacional . . .".

Como se ve, la situación antes de la reforma se tornaba asaz compleja, por lo que era de esperar que una modificación del Código se hiciera cargo en plenitud de esta honda divergencia, y se la resolviera por medio de una norma concisa, clara y acorde con los tiempos que corren.

Era obvio que la falta de certeza que con relación a terceros ocasionaba el añejo sistema del Código Civil, había impulsado a las provincias, en ejercicio de su poder de policía inmobiliaria, a dictar leyes de Registros de la Propiedad, que pusieran coto a no pocos fraudes y terminaran con un estado de inseguridad en las transacciones de este tipo, el cual se reflejaba en numerosos fallos anteriores a la puesta en vigencia de las leyes registrales(5)(271).

III. LA REFORMA DEL ART. 2505 DEL CÓDIGO CIVIL

La reforma operada, según el texto de su mensaje, "responde a un largo anhelo expresado a través de congresos, jornadas y publicaciones. Importa una puesta al día de nuestro derecho civil, al propio tiempo que respeta en lo esencial el Código Civil de Vélez Sársfield que lograra tan merecido éxito.

En la nota de elevación por la Comisión al señor Secretario de Justicia, se expresó "Que la primera cuestión considerada fue determinar si debía

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

proyectarse un nuevo Código, o una reforma parcial. La mayoría de los miembros de la Comisión se pronunció en este último sentido. No debe dejar de señalarse que para ello gravitó fundamentalmente el innegable progreso que en la vía jurídica del país, ha significado la evolución de la jurisprudencia civil, que, como beneficioso resultado de la encomiable labor de una prestigiosa magistratura, ha impuesto en la interpretación de la ley un criterio funcional en mira de las buenas soluciones, superando así la concepción exegética predominante en las primeras décadas de vigencia del Código . . . ". En la parte relativa a la cuestión que aquí abordamos, se señala: ". . . También se impone el principio de la inscripción registral en materia inmobiliaria, que el Código por conocidas razones de circunstancia, sólo consagró en materia hipotecaria".

La promesa que surge del mensaje y de la nota de elevación en lo que hace a respetar en lo esencial el Código, y a atenerse en las modificaciones a las soluciones elaboradas por la interpretación de la ley con un criterio funcional, dejando de lado las que preconizara la concepción exegética, inducían a pensar que, en punto a dominio, se iba a tomar partido, lisa y llanamente, por la tesis de la Corte de nuestra provincia, del doctor Salvat, etc., evitando la excepción o tacha de inconstitucionalidad que se venía oponiendo a los Registros de la Propiedad.

De esta forma "se mantenía lo esencial del régimen del Código" al propio tiempo que se "lo ponía al día".

Lamentablemente, la redacción del art. 2505 - no obstante la interpretación que formularemos, que permite afirmar que eso ha ocurrido - evidentemente no ha sido feliz.

Concordamos con el doctor Miguel N. Falbo, autor que ha tenido el gesto de facilitarnos los originales de un estudio inédito sobre la reforma en general, que lo más acertado hubiera sido sancionar un texto que expresara que "los títulos por los que se constituyen, adquieren, transmiten, declaran, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles, son oponibles a terceros a partir de su inscripción en los registros públicos inmobiliarios de la jurisdicción donde están situados los mismos", con el agregado propuesto y aprobado en la III Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Santa Fe, 1966), "que las escrituras públicas que se presenten dentro de los cuarenta y cinco días de otorgadas, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación".

Dicha carencia de claridad abre el sendero a interpretaciones disímiles, y así tenemos:

a) Primera interpretación: Este artículo, en una primera interpretación, permitiría sostener lo siguiente: Pese a existir escritura pública, tradición y compraventa válida, la transmisión del dominio al adquirente solamente quedará perfeccionada, aun entre partes, cuando el instrumento que contenga el negocio jurídico se inscriba en el registro inmobiliario

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

correspondiente.

Es decir, que se le atribuiría al nuevo requisito de la registración, una entidad sustancial, constitutiva del derecho real, aun entre las partes, como lo era o es la tradición en el régimen de Vélez: no operada sólo hay "derecho a la cosa".

Esta posición, fuera que se desentiende de la necesaria armonía que debe existir dentro de un código o cuerpo legal, en función de una sistemática arquitectural que implica coherencia y exclusión de colisión. también no contempla la finalidad perseguida por la reforma(6)(272).

En efecto. Al par que no se cointegra la nueva norma con las numerosas no modificadas, se obtiene un resultado de la actividad reformadora, que no puede ser el querido por el legislador (en cuanto a actividad legis ferante y no al órgano).

Ese resultado es que a partir del 1º de julio del corriente año, no podrán hacerse hipotecas simultáneas con la compraventa del inmueble, ni aun cuando el gravamen tienda a garantizar al vendedor el saldo del precio (art. 3126, Cód. Civil) y consecuentemente en las ventas al contado, el comprador abonaría totalmente el precio de un bien inmueble, que, pese a la escritura pública y tradición, antes de ser inscripto no sólo no es suyo, sino que puede llegar a no serlo nunca, en la medida que un tercero de buena fe - comprador - cumpla antes con ese recaudo (art. 1051 reformado). Va supuesto en esta afirmación, que se analiza la situación a la luz del Código Civil y no de él junto con las leyes de registro actuales, que, en puridad, la interpretación que no compartimos deja sin efecto, en cuanto a ella se opongan (art. 31, Constitución Nacional).

b) Nuestra interpretación: Como estimamos que no se trata de dar una significación posible al texto legal, sino la que se estime más justa en consonancia con la ineludible necesidad de paz y progreso a que debe responder el derecho, previo a nuestra "toma de posición", recurriremos a sentar ciertas bases, que nos servirán de imprescindibles líneas de bóveda en nuestra construcción.

1) El Código Civil vigente y no modificado. Sin pretender agotar su enumeración, podemos decir que las normas contenidas en el Código Civil, no modificadas por la ley 17711, y que constituyen el basamento de los requisitos de la adquisición del derecho real de dominio, son: Los arts. 577, 1184, inc. 1º; 2377, 2524, inc. 4º; 2601/2603 y 3265. Otros artículos incidentales como los 551, 592/600; 2377/2380; 2383/2387; 2502, Cód. Civil y concs., además de algunas notas de gran valor doctrinario como las de los arts. 577, 787 y 3198 entre otras.

Hagamos a su respecto algunos análisis conducentes a la finalidad de este estudio.

El art. 2524 contiene la mención de los medios o modos de adquisición del dominio. En su inc. 4º se enuncia la tradición, modo de transmisión derivada por excelencia (art. 2603)(7)(273).

Dejando de lado la imperfección de tratar sobre medios de adquirir el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dominio, reunidos en un solo haz, sin hacer diferencia sobre los que se relacionan con los inmuebles y los atinentes a los muebles, como hacen los códigos alemán, suizo, brasileño y peruano, entre otros, veremos lo concerniente a la tradición que no ha sido modificado por la ley reformadora.

La tradición se encuentra legislada tanto en el régimen posesorio como en el área del derecho real de dominio, pues, como vimos, el art. 2524 la menciona como modo de adquirir. Asimismo, otros artículos se refieren a ella, tales el 577 y 3265, de todos los cuales surge el principio de que "antes de realizada la tradición el acreedor o comprador no adquiere derecho real alguno sobre la cosa"(8)(274). No es el caso de tratar aquí las distintas formas en que puede realizarse esa tradición de la cosa (artículos 2377, 2379, 2380, 2386, 2387 y concs.), pero sí es dable remarcar que "la sola declaración del tradente de darse por desposeído o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no sule las formas legales". Es decir que en nuestro régimen a diferencia del francés - cuestión que luego retomaremos - , no es el simple contrato el que opera la adquisición o transmisión del derecho.

En el sistema de nuestro Código, los distintos negocios jurídicos que tienden a la transferencia del dominio de las cosas (compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc.), son los denominados "títulos de adquisición" que sólo otorgan la posibilidad jurídica de constreñir al deudor a transferir la propiedad de la cosa debida, por el "modo de adquisición derivativa", que es la tradición.

Vélez dedicó un capítulo especial, no reformado, a la tradición traslativa de dominio (arts. 2601, 2603). Va la aclaración que no existe diferencia en cuanto a bienes muebles o inmuebles, aunque aquí nos circunscribiremos en función del art. 2505 a los de este último carácter.

La norma que realmente adquiere relevancia a los fines de esta elaboración es la contenida en el art. 2602. De ella surge que la tradición debe ser por un "título suficiente", es decir por un negocio o antecedente que, desde el punto de vista jurídico, sea apto para originar el traspaso de la propiedad, concomitante con la entrega material o por actos materiales del bien a transmitirse. Ello no obstante que, en otros casos, el Código no exige tradición efectiva (art. 3410, por ejemplo). De aquí emana claramente la distinción entre título y modo, lo que Babiloni entendía ya en desuso, pues consideraba que en realidad la tradición por sí misma y con abstracción de la circunstancia que la causaba, producía el efecto del traspaso del dominio. Vélez, como decimos, inspirado en antiguas corrientes romanistas, tomó partido por la solución de que la tradición sin causa no opera la transmisión de la propiedad. Así lo dice en la nota al art. 787 ". . .el que ha recibido en pago una cosa que no se le debía no ha podido llegar a ser propietario de ella, pues la tradición que se le hizo fue por un error y por una falsa causa". Dentro de su posición, el codificador fue coherente: la entrega efectiva de la cosa podía obedecer a causas distintas y opuestas a la transmisión del dominio, tal el comodato, la locación, el usufructo, etc. Como bien acota

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Lafaille, es el "equivoco intrínseco" del sistema (de la tradición) que lo descarta como medio de publicidad.

Es decir que en nuestro Código, y conforme a las pautas expresadas, el accipiens o comprador, para adquirir el dominio necesita título suficiente y tradición; cumplidos ambos, con la formalidad de la ley (escritura pública), permiten tener por operada la transferencia de los bienes inmuebles, con la salvedad de las ventas al contado(9)(275) y aquellos casos que, como ya veremos, no requieren una tradición efectiva.

La tradición cumple dos finalidades: una, constitutiva del derecho real en sí, y la otra, de publicidad.

En esta segunda función, se le ha opuesto otro sistema: El de los registros inmobiliarios.

2) Los Registros Inmobiliarios y su finalidad. Efectos. Antes de tratar la tradición con relación, o en oposición a los registros como medio de publicidad o como elemento constitutivo, es necesario establecer algunos hitos con respecto a los registros en sí.

¿Cuál es el fundamento de la publicidad? Según una aceptable corriente, la base está dada por el deber que corresponde al Estado de respetar los derechos reales, y también la facultad conferida al titular del derecho para hacerlo conocer y respetar por terceros. De allí que tanto el sujeto individualmente considerado, como todos los miembros de la sociedad tengan interés en el conocimiento exacto del patrimonio de sus componentes, especialmente en lo que hace a inmuebles(10)(276) .

Los registros, según los sistemas, pueden ser impuestos en un doble carácter:

En un primer régimen la inscripción lo es sólo en función de publicidad . En este caso, la carencia de inscripción o sus eventuales defectos no ejercen influencia alguna sobre el acto jurídico registrable, "con relación a las partes" que en el acto intervengan. Sólo pueden prevalecerse de esa falta o defecto de inscripción los terceros. Es el caso de los registros declarativos, que como bien apunta un autor(11)(277) no transforman el derecho, sino que sólo le hacen completar su ciclo al asentarlo en el organismo inscriptor, y expresa con acierto "una cosa es el nacimiento o constitución de un derecho y otra muy diferente el alcance o efectos que pueda producir ya que para su «perfeccionamiento» (repárese bien en la expresión) se pueden añadir recaudos extrínsecos como el requisito de la publicación (sic) que es lo que en definitiva ha establecido el Código Civil en materia de hipoteca...".

Este es, sin duda, el sistema que regía antes de la reforma en la provincia de Buenos Aires (v. Suprema Corte de Buenos Aires en D. J. B. A., t. 83, pág. 46) por cuanto, entre las partes, la tradición (modo) y el título suficiente con las formalidades de ley (escritura pública) y el pago del precio en las ventas al contado (art. 3923) hacían a la transmisión del dominio perfecta entre las partes, sin perjuicio de que con relación a terceros (Suprema Corte de Buenos Aires, en La Ley, t. 124, pág. 167) para que el acto les fuera oponible era menester su inscripción en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registro local. Pero la falta o deficiencia de esa registración no tenían incidencia en relación a las partes directamente intervinientes en la transmisión o adquisición. Recordamos, sí, que esta posición tenía la tacha de inconstitucional, basada en que los registros atacaban un carácter esencial del dominio y que era su oponibilidad erga omnes desde su constitución, que para el Código se operaba con la tradición y el título con las formalidades legales.

En otros regímenes, la registración es exigida por la ley no sólo con vistas al necesario conocimiento de los terceros⁽¹²⁾(278) sino como condición necesaria para tener legalmente "constituidos, transferidos o extinguidos" los derechos reales sobre inmuebles.

En estos casos o se sustituye la tradición por la registración o ésta tiene por operada aquéllas. Es decir, no coexisten.

En ambas hipótesis, la carencia o la irregularidad en la inscripción, trae aparejada la ineficacia "total" del acto. En otros términos, el negocio no está concluido ni aun entre las partes y menos - va de suyo - con relación a terceros.

Los efectos de la inscripción son distintos, según el patrón registral que se adopte.

Aquellos que siguen el Sistema Torrens, real y voluntario, otorgan luego de ciertas tramitaciones un título definitivo. Este es eficaz erga omnes y de llegarse a demostrar vicio, irregularidad o ilegitimidad en la registración, sólo existe responsabilidad del Estado por la inscripción errónea o indebida⁽¹³⁾(279).

Por este sistema y sus similares se llega - merced a la inscripción - al perfeccionamiento o bonificación del título mismo, con la eventual responsabilidad del Estado por los errores, la que se cubre con el fondo de reserva formado con parte de la tasa arancelaria de inscripción.

Por oposición, en los sistemas declarativos⁽¹⁴⁾(280) las registraciones ningún efecto producen sobre la bondad o eficacia intrínseca del título que viene a inscribirse. Aquí no se transforma al documento en derecho. El nacimiento o constitución del derecho, las condiciones, eficacia o irregularidades del acto, permanecen intactas como en su origen, pese a la inscripción. De ahí el axioma: "Los derechos no son buenos porque se inscriban, sino que se inscriben porque son buenos".

3) La tradición y los Registros. Antecedentes. En nuestro Código, la tradición, a pesar de habersele otorgado el carácter de extremo necesario como publicidad frente a terceros, ha atendido también la primera función, la constitutiva, y su falta impide tener por operada la transmisión del dominio, aun con relación a las partes.

En los sistemas en que, con el asiento en los registros, se da por cumplida la tradición, el registro es constitutivo y aquí sí la falta de la inscripción hace que el acto no inscripto carezca totalmente de valor. Este sistema de dar por cumplida la tradición mediante asiento registral, fue seguido en el Esboço de Freitas, y era el propuesto por el doctor Eleodoro Lobos en 1899. Acota Lafaille que en este caso "ya no es un simple medio de publicidad como la ley francesa de 1855 y en la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

organización hipotecaria de Vélez" (op. cit., N° 744).

Reparemos en el argumento siguiente, que ya insinuamos: El sistema de registro puede ser con efectos constitutivos del acto y de publicidad, o meramente de publicidad.

Cuando ocurre lo primero, la tradición, o se juzga hecha por la inscripción en los Registros de la Propiedad, o se la elimina. Es decir, se reemplaza la tradición por la inscripción.

Así lo disponía Freitas en el art. 3809 de su obra ya citada: "La tradición de inmuebles al efecto de transmitir derechos reales sobre los mismos o de constituirlos y transmitirlos, «se juzgará hecha por la transcripción» en el Registro conservatorio de los respectivos instrumentos públicos, «aun cuando el transmitente no haya hecho al adquirente tradición efectiva» de los inmuebles".

Consecuente con ello, el jurista brasileño, en el art. 4075, inc. 1º), establece "la transcripción en el Registro" como un "modo de adquirir el dominio perfecto".

Pero si no se reemplaza o juzga operada la tradición por la inscripción de los instrumentos en un Registro creado al efecto, es entendido que "sólo se pretende perfeccionar la publicidad del acto", eficaz ya entre las partes, "con relación a terceros".

Es un simple medio de hacer oponible el acto a aquellos para los cuales sería res inter alios acta, y con relación a los que la tradición en sí no es totalmente idónea para anotarlos, dado los distintos títulos a que la misma puede obedecer (locación, uso, etc.), sin intención de desprenderse del dominio por parte del tradente.

Al respecto, una rápida visión del derecho comparado revela una notable coincidencia legislativa en la materia.

En efecto, la ley francesa de 1855, en su art. 3º establecía: "Hasta la transcripción los derechos resultantes de los documentos y sentencias enumerados en los artículos precedentes no pueden ser opuestos a terceros que tengan derechos sobre el inmueble y que los hayan conservado conforme a las leyes. Dicha norma conserva en la actualidad lo sustancial de su mecánica, y los profesores Mazeaud dicen sobre el régimen vigente: "El adquirente de un inmueble debe publicar el acto por el que haya adquirido su derecho. A tal fin se lleva un Registro por el conservador de hipotecas (registrador de la propiedad) de la capital del distrito en que esté sito el inmueble; cada cual puede informarse así de lo concerniente a ese inmueble. A partir de la publicación el derecho del adquirente es oponible a terceros; es decir, a los adquirentes que tengan sus derechos del mismo enajenante y que no hayan procedido por sí a la publicación.

De ese modo entre adquirentes sucesivos del mismo enajenante, no se prefiere al primer adquirente, sino al que primero haya publicado su adquisición. La falta de publicación de un acto no surte otro efecto que el de hacer inoponible a los terceros la transmisión. De una parte la transmisión se realiza solo consensu, al margen de toda publicación. Por otra, la publicación no suprime, no purga los vicios de que pueda estar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

afectado el acto publicado; el conservador (o registrador) no es juez de la validez de ese acto; de ser nulo antes de la publicación, el acto sigue siendo nulo una vez publicado.

Por tanto, la publicación es solamente una formalidad de la publicidad: los terceros tienen derecho a ignorar las transmisiones no transcriptas(15)(281).

En la misma corriente legislativa, hallamos las disposiciones de la ley hipotecaria de Bélgica, dictada en 1851, que establece: "Todos los documentos entre vivos... serán transcriptos por entero... Mientras tanto no podrán ser opuestos a los terceros que hubieren contratado sin fraude".

En todos los casos en que se adopta el sistema de registros declarativos, la registración no es un modo de adquirir, y en consecuencia no se los incluye en la nómina que enuncia dichos modos. Así ocurre con la reforma de la ley 17711. Mantiene en el art. 2524, inc 4º) la tradición, y "nada dice de la inscripción o registración". Es decir que para el criterio inspirador del nuevo texto, el "modo de adquirir el derecho real sigue siendo la tradición". El medio de "publicidad que permite oponerlo a terceros", es la "inscripción".

Es en esencia la posición de nuestra Corte provincial, que ya hemos estudiado.

4) El Tercer Congreso de Derecho Civil. Frente a esta "herramienta nueva", que según la feliz expresión del doctor Augusto M. Morello, es la reforma introducida por la ley 17711, el intérprete debe buscar fuentes (no expresadas, en este caso, por el legislador) que permitan insuflar a su "toma de posición" el necesario sustento racional y lógico.

Estimamos que tanto en el caso de la norma subanálisis, como en lo relativo a la tónica general que inspira la reforma, las ponencias) debates y recomendaciones del Tercer Congreso de Derecho Civil reunido en Córdoba en 1961, constituyen un acervo interpretativo de singular valía(16)(282).

Ciñéndonos al tema en estudio, resulta de toda evidencia la concordancia existente entre las fundamentaciones de la recomendación número nueve aprobada en dicho Congreso, y la postulación que vamos esbozando.

En efecto, la recomendación aprobada establece: "La tradición requerida para la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda y, en todos los demás casos, esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros, mientras no estén registradas.

En los casos de transmisión hereditaria, la inscripción tendrá efecto retroactivo al día del fallecimiento del causante".

Este texto es obra del doctor Julio I. Lezana, cuya dedicación al tema es por demás conocida, con el agregado final del doctor Molinario, en un aspecto que no se relaciona directamente con lo que aquí tratamos. Los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fundamentos de la ponencia Lezana, reiterados luego en su dictamen de comisión y en el plenario, pueden sintetizarse de este modo: Se parte del reconocimiento de la importancia que la publicidad de los derechos reales tiene tanto desde el punto de vista de la seguridad jurídica individual, cuanto de aquellos ángulos de enfoque que hacen al buen quehacer administrativo, fiscal, económico y social. Se establece luego, que las deficiencias del sistema de la tradición, sólo eficaz en agrupaciones sociales muy reducidas, traían como consecuencia un verdadero estado de clandestinidad, de real penumbra, en lo que hacía a la titularidad de los derechos.

Se hace resaltar que en tal medida había dejado de ser idónea la tradición (como medio de conocimiento para los ajenos al acto) que el Código Civil francés la ignora totalmente y se inclina por el sistema meramente consensual; ello, no obstante que luego deberá el legislador de ese país recurrir a remedios atenuantes, tales como la transcripción registral, etc.

Vélez Sársfield, que no ignoraba, por supuesto, la existencia y funcionamiento de los registros inmobiliarios en el derecho positivo comparado, los desestima por las razones que en la parte doctrinaria de su obra expresa (nota al art. 3198, Cód. Civil). Frente a esta actitud, múltiples han sido las críticas formuladas al autor del Código, no faltando quienes lo acusaron de ignorancia o mala información (como en el caso de Eleodoro Lobos) (17)(283); y otros de mantenerse ceñido a sistemas perimidos. Creemos que la crítica no es correcta. Entendemos que la profunda solidez conceptual y de información de Vélez Sársfield, le permitía apreciar la verdadera naturaleza de la tradición: "No mero medio de publicidad" (como entendieron las legislaciones que la rechazaron) sino también "modo de adquisición del dominio" (art. 2625, inciso 4º], Cód. Civil). (Conf. Freitas).

Dicho en términos más llanos: Si como medio de publicidad no funciona (sería interesante saber si alguna vez - fuera de Roma - tuvo eficaz funcionamiento) como *modus acquirendi* tuvo y tiene vigencia en nuestro derecho positivo.

Insistimos en la necesidad de tener presente este criterio distintivo, por cuanto no hay ninguna duda que si la mira se limita al concepto "publicidad", la idoneidad del sistema de los registros inmobiliarios es abrumadoramente superior a la del añejo instituto de la tradición, y por allí hay que interpretar la reforma. Precisamente esa ineptitud de la tradición como función publicitante inequívoca, es lo que movió en nuestro país a las legislaciones provinciales a instituir los Registros de la Propiedad, pero sin que en ninguna de ellas se advirtiera la intención de agregar un nuevo requisito al sistema del título y modo. La jurisprudencia, en general, no lo entendió así, y declaró la inconstitucionalidad de la exigencia de la registración, estimando que ella constituía un tercer elemento de carácter sustantivo no exigido por el Código de fondo.

El doctor Lezana reconoce que su proyecto se inspira sustancialmente en el Proyecto Lobos. Este sustituía la tradición (18)(284) al decir que la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

misma sólo se juzgará hecha mediante la inscripción. Hay algo de "piadoso" en esta concepción del diputado Lobos: aniquilaba la institución, pero la seguía mencionando.

Por otra parte, y como bien lo expresara el Colegio de Abogados de la Capital Federal(19)(285), se hace notorio el inconveniente de cambiar toda la balanceada estructura del Código, mediante la inserción de un solo artículo, que a la manera de un cuerpo extraño, perturba el correcto funcionamiento de un sistema normativo donde la coherencia sistemática debe ser el rasgo predominante.

Tanto en la parte final de los fundamentos de su ponencia (op. cit., pág. 345) como en su dictamen de comisión (pág. 347), el doctor Lezana insiste en que su proyecto (y no perdamos de vista la casi perfecta similitud que el mismo tiene con el art. 2505 reformado) "...tiene la ventaja de mantener vigente el sistema de la tradición instituido por el Código . . .", y hablando ya directamente de los registros inmobiliarios, apunta a la intención del artículo proyectado, diciendo: "...para salvar a estos últimos (los registros) de la inconstitucionalidad que los afecta...".

Mantiene su línea de pensamiento este jurista, cuando ya epilogando su intervención en el plenario recuerda que la Corte Suprema al declarar que las leyes locales al establecer la exigencia de la registración agredieron normas constitucionales, castigó ese alzamiento legislativo impidiendo que dichas normas locales tuvieran efecto con relación a terceros, anuló la "única misión" que tenían los registros, que era la de "dar publicidad", ya que no convalidaban títulos.

Pasando a considerar la posición de otro de los miembros de dicha comisión, el doctor Saravia, estimamos que los conceptos emitidos por el mismo en el plenario (op. cit., pág. 355) y que tuvieron la adhesión mayoritaria, son de particular interés para el esclarecimiento de la cuestión que nos convoca. Como para disipar toda duda, afirma inicialmente: "La Comisión ha querido reafirmar el principio del Código Civil que la tradición es el modo atributivo de los derechos reales adquiridos por actos entre vivos". Inmediatamente, y calificando el alcance del despacho de comisión, sostiene que lo que se pretende es que la tradición no surta efectos con relación a terceros mientras no esté registrada.

Y cierra este participante su intervención en el debate, aventando toda inquietud sobre el punto, en términos tales que consideramos oportuna su transcripción sin glosa alguna, por cuanto su propia claridad y certeza eximen de todo comentario: "...En otros términos: el despacho no innova el principio de la tradición como *modus acquirendi* del derecho real, sino que procura dar mayor publicidad a la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales".

Si al comienzo dijimos de la importancia de las opiniones reseñadas en función de ser fuente eventual del art. 2505 reformado, lo hacíamos con la seguridad emergente de concluir que una vez analizadas las mismas exhaustivamente, no habría de haber ninguna duda, de que no puede haber interpretación de la reforma operada en nuestro ordenamiento civil

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fundamental, que omita la consideración de lo que en Córdoba se dijo hace ya siete años.

IV. CONCLUSIONES

1. El sistema del Código de Vélez antes de la ley 17711, exigía en punto a adquisición y transmisión de derechos reales sobre inmuebles, los requisitos de título y modo, ambos con las formalidades de ley. En las ventas al contado se añadía el pago del precio. La hipoteca se regía por principios de excepción, al igual que ciertas servidumbres.

2. Los arts. 577, 1184, inc. 1º; 2377, 2524, inc. 4º; 2601/2603; 3265; 2502/2504; 551; 592/60; 2377/80 y concs. del Cód. Civil, que en esencia establecen los principios normativos generales a que nos hemos referido, no han sido modificados.

3. La tradición, modo de adquisición preceptuado en el art. 2524, inc. 4º, no ha sido modificada por la reforma en tal aspecto. Prueba de ello es que en el artículo citado no ha excluido el reformador la tradición, ni ha incluido la registración. Tampoco dice que se juzga operada aquélla con ésta.

4. Al mantenerse la tradición e introducirse la registración se ha seguido el criterio de perfeccionar a la misma en orden al aspecto de publicidad. La tradición en cuanto a ese punto, era equívoca.

5. Perfeccionar la tradición en orden a su publicidad, lleva ínsito consagrar el carácter declarativo de la registración. Por ello el acto extrarregistral no se bonifica por su inscripción. La nota de perfeccionamiento que se obtiene con la inscripción tabular de los derechos está referida a la publicidad como vía de hacerlos oponibles a terceros, pero no adiciona elementos convalidantes, que aumenten la eficacia con relación a los sujetos intervinientes en la constitución o transmisión del derecho real.

6. El art. 2505, nuevo, por ende, no puede interpretarse aisladamente, sino en necesaria, lógica y axiológica correlación e interacción con el contexto sistemático y armónico que es el Código Civil, que no ha sido alterado en su esencia, en lo concerniente a la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

7. No resulta aventurado afirmar que el art. 2505, nuevo, tiene su fuente en la recomendación número nueve del Tercer Congreso de Derecho Civil Argentino reunido en Córdoba en 1961.

8. Interpretar que el artículo en cuestión, intenta significar que la falta de registración hace que el derecho real no esté perfeccionado, ni aun con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

relación a las partes, implica quitarle todo sentido a la parte final de la norma citada. Sería redundante e innecesario establecer que un acto jurídico no puede ser opuesto a terceros hasta que no esté registrado si antes se ha establecido lo mismo para las partes. Lo que no ha nacido entre partes, menos podrá oponerse a terceros. Asimismo, el artículo en el último párrafo califica a los actos jurídicos no registrados como "adquisiciones o transmisiones" y, en puridad, eso constituyen entre las partes, mediando título y modo.

9. Una hermenéutica ajustada indica que la norma tiene el siguiente sentido:

La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles se juzgará perfeccionada(20)(286) con relación a terceros, "en los casos en que el Código exige efectiva tradición", mediante la inscripción del instrumento respectivo en los Registros inmobiliarios locales.

La última parte del artículo se refiere a aquellos casos de excepción, en los que el Código no ha exigido tradición efectiva. Aquí también consagra que no pueden oponerse a terceros, mientras esas adquisiciones o transmisiones no estén registradas. Esta última parte se ha referido a la traditio brevi manu, al constituto posesorio, a la sucesión entre ascendientes y descendientes legítimos y cónyuge, partición de condominio, legado de usufructo, servidumbres prediales y usucapión. En la hipoteca, ya regían estos principios.

10. La nueva norma evita toda discusión sobre la constitucionalidad de los registros provinciales, mientras la Nación no legisle sobre ellos. Mientras tanto, en función del poder de policía inmobiliaria provincial, los requisitos reglamentarios de inscripción y efectos, plazos, etc., son perfectamente válidos.

11. En suma, se ha adoptado el régimen que Vélez sólo consagró para la hipoteca: Vigencia entre partes cumplidos ciertos requisitos; oponibilidad a terceros merced a la inscripción. En el ámbito de la provincia de Buenos Aires, la elaboración mayoritaria de la Suprema Corte permanece incólume.

Sobre la base de estas consideraciones se debe concluir que, de entre todas las significaciones posibles, la que más se ajusta a la sistemática general del Código Civil y permite aplicar la norma sin ocasionar sensibles perturbaciones en el tráfico inmobiliario, es la que hemos ido elaborando.

12. El sentido que guió toda esta elaboración ha estado presidido por pautas esenciales que ya expusiera en otro lugar uno de los coautores del presente. Las normas deben ser juzgadas por el efecto real que su aplicación produce, y concatenando este principio con el hecho cierto del dualismo ambiguo de los términos con los que se expresa la significación de la norma, tendríamos que, en los casos en que la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

significación de la palabra no aparece unívoca, y se debe tomar posición con respecto a una de las posibles, el intérprete debe hacerlo, guiado por el efecto que uno u otro sentido conferido a ella produce(20 bis)(287).

13. No empece a todo lo expuesto, reconocer, como lo manifestáramos anteriormente, que el texto reformado dista de ser gramaticalmente claro, y sin pretender entrar en el poco práctico terreno de la "reforma de reforma", consideramos que la posible sanción del Proyecto de Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble, elaborado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, complementará en forma idónea el Código Civil (21)(288), trasladando al plano nacional las modernas disposiciones del decreto - ley 11643/63 (ratificado por ley 6736 [ADLA, XXIII - C, 2200; 2193]) que rige la materia en la provincia de Buenos Aires(22)(289).

Es previsible que la reforma ocasionará abundante material de estudio y controversia. Este trabajo ha pretendido circunscribir uno de ellos y realizar un aporte fecundo; tanto, como ya lo ha sido para los autores, a quienes reunió luego de 23 años de haber compartido sus primeros pasos escolares.

V. APÉNDICE

Finalizado el presente estudio y habiéndolo entregado para su publicación, se ha producido la sanción de la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, 1780I, tal como los postuláramos en la conclusión 13.

Ello nos obliga, con el propósito de completar la tarea, a realizar una rápida exégesis de dicha ley, cuyos preceptos ratifican la explicitación y posición tomadas precedentemente.

Dicho cuerpo legal en su art. 1º dispone que los Registros de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, las Provincias, y el Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, quedarán sujetos al régimen establecido por esta ley. Dejan, pues, tales Registros, de tener mera regulación local, y se supera definitivamente con ello la tacha de inconstitucionalidad. Existirá, sí, la posibilidad razonable y lógica de dictar reglamentaciones locales (v. gr., arts. 24, 43, 45) en algunos aspectos.

Se establecen a continuación (art. 2º) los documentos susceptibles de inscripción o anotación, con el fin de dar publicidad al estado jurídico de los inmuebles, y completar la que ellos tuvieren ya (ejemplos, tradición), y producir los demás efectos que la ley establece. En tres incisos se dispone que tales documentos serán: Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen, extingan o de cualquier manera se refieran al dominio y derechos reales sobre inmuebles. Los que dispongan embargos y demás medidas cautelares e inhibiciones de las personas para disponer de sus bienes. Y en forma más genérica, los otros documentos dispuestos por otras leyes nacionales o provinciales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para ser registrables, los instrumentos deben consistir en sentencia judicial, escritura pública o resolución administrativa, según corresponda en cada caso; todos ellos revestidos de las formalidades legales en cuanto a su faz extrínseca y dotados de autenticidad en cuanto a los actos que sean objeto de registración. Admite, en casos de excepción establecidos por las leyes, el documento privado autenticado en sus firmas (art. 3°).

El art. 5° recoge el principio de la retroactividad, que salva todos los problemas producibles en el lapso que media entre el otorgamiento y la presentación, estableciendo que los títulos que se presenten dentro de los 45 días de su otorgamiento, se considerarán registrados a la fecha en que fueron instrumentados, con la expresa excepción de la hipoteca, para cuya inscripción retroactiva se mantiene el término de seis días establecidos en el art. 3137 del Cód. Civil.

En los arts. 7° y 8° se acoge el principio de la función calificadora (verificación de legalidad) del Registro, limitada a la posibilidad de observación o rechazo del título, por vicios o defectos extrínsecos. Ello no obstante, también puede rechazarlos por vicios de fondo (nulidad absoluta y manifiesta). No debe confundirse con el principio de legitimación (bonificación por registración) que la ley rechaza expresamente en su art. 9°, pues la inscripción no convalida ni subsana los defectos del título.

Los arts. 10 al 13 instituyen el principio de matriculación, a través del sistema de "folio real" (especialidad y determinación), que tanto éxito ha tenido en la provincia de Buenos Aires.

El tracto sucesivo queda preceptuado por los arts. 14 y 15; de tal forma, no se registrarán documentos en los que aparezcan como titulares del derecho, personas distintas a las que figuren en la inscripción precedente. Las excepciones al mismo (tracto abreviado, según la técnica registral) aparecen en el art. 16.

Los arts. 17 y 18 regulan el llamado "cierre o bloqueo registral", con el objeto de impedir la inscripción de documentos que resulten contradictorios o incompatibles entre sí. Se correlacionan en su mecánica con el art. 5°. Para que el cierre registral tenga eficacia, el acto debe otorgarse durante el plazo de vigencia de la certificación expedida por el Registro, e inscribirse dentro de los 45 días de otorgado el acto (excepto el caso, ya visto, de la hipoteca). Faltando cualquiera de estos dos requisitos el título pierde, en caso de colisión con otro que las reúna, la prioridad que le otorga la ley. El art. 25 establece, asimismo, la obligatoriedad durante el cierre registral, de no dar otras certificaciones durante el término de vigencia de la ya expedida "...sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiese despachado".

La prioridad entre dos o más anotaciones de igual fecha quedara establecida por su registración en el Libro Diario que instituye el art. 40; en actos simultáneos la prioridad resultará de los mismos; todo ello, sin perjuicio de la facultad de las partes de establecer un distinto orden de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

prelación de sus derechos (art. 19).

El art. 20 introduce una disposición que concuerda y ratifica el carácter "no sustantivo" de la registración. En efecto, establece que las partes, sus herederos, y los que han intervenido en la formalización del documento, inclusive el notario, y los testigos, en los casos de que la ley los exija, no pueden prevalerse de la falta de inscripción y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado. Tenemos aquí, por vía de la propia ley, un argumento más en favor de la tesis por nosotros sostenida.

En las normas siguientes (arts. 21 a 25) se establece el carácter público de los registros, sus formas de consulta (a través de las reglamentaciones locales); la obligatoriedad para los escribanos o funcionarios públicos de tener a la vista el título antecedente inscripto en el Registro (art. 23), así como la mención de su número y fecha; los términos de validez, variables de acuerdo con la distancia entre el asiento del Registro inmobiliario y el lugar del otorgamiento; la anotación en el folio de las certificaciones expedidas, como también el deber de advertir durante el período de cierre registral la existencia de las mismas, etc.

El art. 29 aporta una importante solución a una situación no contemplada por el art. 1011 del Cód. Civil (no reformado) que sólo legisló sobre la reposición de la escritura matriz a través de la copia (testimonio) que pudiera existir y que reuniera las condiciones que menciona dicho precepto. La norma de fondo omitió dar la solución para el caso de ausencia de matriz y de copia que pudiera sustituirla. Este artículo de la ley Registral establece que el asiento dominial servirá como prueba de la documentación que lo originara, en los casos a que se refiere el art. 1011 del Cód. Civil. La ley de Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires, en su art. 28 establece la misma solución, pero entendemos - pese a la buena intención que guió al legislador local - que podría hacerse el planteo de inconstitucionalidad por haberse incursionado en terreno vedado por la Carta Fundamental de la Nación (art. 67, incs. 11 y 31). El fundamento de la disposición, no cabe duda, se encuentra en el carácter de instrumentos públicos que revisten los asientos del Registro (art. 979, incs. 1º y 2º del Cód. Civil).

En el capítulo VI (arts. 30 a 32) se instituye el Registro de anotaciones especiales (declaración de inhibiciones de las personas para disponer de sus bienes, y toda otra registración personal que disponían las leyes y que incida sobre el estado o disponibilidad jurídica de los inmuebles; así como la forma y demás circunstancias vinculadas con tales anotaciones.

El capítulo VII es relativo a inscripciones y anotaciones provisionales (las de títulos observados por defectos subsanables) que no deben confundirse con las anotaciones preventivas, también regladas aquí y que son las dispuestas en juicio; notas aclaratorias de cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias, etc.

Los arts. 34 y 35 que integran el capítulo VIII nos dan el concepto "de inexactitud del Registro", sintetizándolo como "todo desacuerdo que en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral", así como sus formas de solución.

Lo relativo a cancelación de inscripciones y anotaciones se desarrolla en el capítulo IX (arts. 36 y 37), siendo importante el párrafo final de este último, que establece que los plazos se cuenten a partir de la toma de razón.

Los dos capítulos (X y XI) se refieren a la organización funcional del Registro (arts. 38 a 40) y disposiciones complementarias y transitorias (arts. 42 a 44).

Es de destacar aquí que el art. 41 introduce un principio de importancia sustancial para el notariado en su función de responsable de la efectivación de la inscripción, y para los intereses de los titulares de derechos, en cuanto a su rápida registración. Establece este precepto que "no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario". La norma es consecuencia de la experiencia recogida en la provincia de Buenos Aires, donde el sistema vigente establece la llamada "inscripción sin visación previa", que permite en la actualidad inscribir los títulos en plazos brevísimos (prácticamente en el día), superando las trabas e inconvenientes, sobre todo de orden tributario, que antes dilataban la inscripción por larguísimo tiempo.

También es destacable el art. 43 que permite a las leyes locales reducir los plazos establecidos en la norma nacional, y el art. 45 que admite mantener los que existan actualmente, en cuanto no se opongan a lo legislado en el orden nacional.

Dejamos así glosadas en forma panorámica y sintética las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio de un más exhaustivo análisis futuro. No podemos dejar de destacar la importancia fundamental que tienen las instituciones vinculadas al quehacer jurídico, en el caso concreto el Instituto Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. A través de extensos estudios ha logrado estructurar un cuerpo legal, de innegable armonía, practicidad y concordancia con nuestra realidad económica, social y jurídica. De esa forma, y pese a lo perfectible de toda obra humana, podemos decir que la ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, fundada en ese Proyecto, que a su vez recoge las bases dadas en las I, II y III Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad, viene precedida de la notable seriedad de sus fuentes.