

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ESTUDIO DE CUESTIONES

FRANCISCO I. J. FONTBONA

**PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y DE INSCRIPCIÓN. FOLIO REAL.
MATRICULACIÓN**

16 - ¿Caracteriza el "folio real" a un sistema típico? ¿Puede afirmarse que un sistema registral es sustantivo porque utiliza en el procedimiento de inscripción la técnica denominada de "folio real"?

1. En doctrina se ha diferenciado a los sistemas registrales, digamos clásicos, en tres grupos, según la distinta manera de combinar los elementos: título y modo, o sea:

- a) el "título" como documento que acredita el acuerdo de voluntades, vale decir, la causa jurídica, y
- b) el "modo" de adquirir el dominio, vale decir, la tradición o entrega de la cosa o inscripción supletoria de ese hecho, denominado también tradición ficta.

Esa diferenciación consiste en:

- 1º) GRUPO FRANCÉS, en el cual el título absorbe al modo de adquirir, predominando la libertad individual para crear, transmitir o extinguir los derechos, o sea el sistema consensual, de clandestinidad o de consentimiento, aunque los derechos consten escriturados y aun publicitados;
- 2º) GRUPO AUSTRALIANO - ALEMÁN, en el que el título es absorbido por el modo de adquirir, de registro matriculador (inmatriculador, o sea, poner en matrícula), con necesidad de legitimación o investidura por la autoridad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pública en favor del adquirente (fe pública registral), y
3º) GRUPO MIXTO, en el que el título y el modo de adquirir producen efectos jurídicos por separado, vale decir, el que mantiene el sistema romano de la tradición, aunque la legislación respectiva imponga distinciones entre partes contratantes y terceros.

Al mismo agrupamiento, quizá, se llega si con diferente caracterización se parte del vigor o la fuerza que la ley imponga a los principios de inscripción y publicidad. Ello nos induce a aseverar que los sistemas son constitutivos o sustantivos, declarativos o adjetivos y mixtos o relativos. Como hemos sostenido con García Coni(48)(564), en la actualidad "se podría afirmar también con criterio científico, que ya no existen sistemas típicos o puros, pues se han entremezclado los preceptos básicos que otrora definían esa tipicidad de los agrupamientos. Razones de seguridad de tráfico, seguridad jurídica, apariencia jurídica, etc., ponen mayor énfasis en determinados principios registrales y llegará un momento en que la caracterización deberá basarse en la prevalencia y empleo que se haga de dichos principios (publicidad, inscripción, legitimación, prioridad, etcétera)".

Además, sosteníamos que no debe confundirse, por otra parte, sistema registral con técnica registral. En efecto, el ordenamiento "personal" o "territorial" por el llamado "folio real" no caracterizan a los sistemas ni los tipifican, ya que un sistema declarativo puede usar una u otra técnica y no por ello transformarse en constitutivo. La razón de la confusión proviene del hecho que el origen de alguna de esas técnicas registrales está en determinado sistema. Por ejemplo, la del "folio real" que nació en los registros sustantivos (constitutivos).

La ley registral argentina 17801, complementaria del Código Civil (art. 42), como bien está señalado en su mensaje, caracteriza o tipifica a un sistema esencialmente adjetivo porque sostiene que "para la eficacia de la constitución de los derechos reales, frente a terceros, a los requisitos del título y modo se ha agregado el de la inscripción en los registros inmobiliarios", conforme a la modificación introducida a dicho código en el art. 2505 (ley 17711).

Y nosotros afirmamos que el sistema vigente en nuestro país es un sistema argentino, que pone énfasis y caracteriza preponderantemente a los siguientes principios, algunos de ellos señalados especialmente en el mencionado mensaje:

1º) PRINCIPIO DE PRIORIDAD: da publicidad a los negocios jurídicos en gestión que, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una reserva de prioridad en favor de los derechos reales anunciados (art. 25 y concordantes);

2º) PRINCIPIO DE LEGALIDAD: al establecer límites a las atribuciones de los registradores en cuanto al examen de las formas extrínsecas y autenticidad de los documentos que se presentan para su registración (arts. 8º, 9º y concordantes);

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3º) PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y DE INSCRIPCIÓN: con efecto retroactivo de la inscripción a la fecha en que se haya instrumentado el derecho real, siempre que el documento conformador del mismo se presente dentro de plazo legal para su publicidad (arts. 2º, 4º, 6º, 23, 26, 28 y concordantes);

4º) PRINCIPIOS DE INSCRIPCIÓN: para dar mayor certeza y seguridad a las inscripciones y a las informaciones que debe suministrar el registro, adopta la técnica del "folio real" con una característica de ordenamiento para su designación y archivo (arts. 10, 11, 12, 13 y concordantes), y

5º) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: por el que se impone el encadenamiento de las titularidades inscriptas, sobre la base de los derechos configurados extrarregistralmente (arts. 14 y 15) posibilitándose, asimismo, el llamado "tracto sucesivo abreviado o comprimido" (que no significa, en manera alguna, la ruptura del encadenamiento) en los casos de actos y situaciones extrarregistrales como en las escrituras simultáneas (contemporáneas) que expresamente estatuye el art. 16.

2. La llamada matriculación (que muchos hipotecaristas denominan inmatriculación, o sea, poner en matrícula), como lo establecen expresamente los arts. 10 y 11, consiste en destinar a cada inmueble "un folio especial" con una característica de ordenamiento, respecto de cuyos inmuebles deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art. 2º (constitutivos, transmisivos, declarativos, modificatorios o extintivos de derechos reales - inc. a] - o dispositivos de embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares - inc. b] - o los enunciados en el inc. c] que establezcan otras leyes nacionales o provinciales).

La propia ley nacional (17801) prevé en su art. 12 el formalismo del "asiento de matriculación" haciendo el enunciado mínimo que debe contener (principio de especialidad o determinación) el "folio real". Esto no significa, por otra parte, necesariamente una hoja o tarjeta, ya que puede ser un cuadernillo, fascículo o sencillamente una cantidad de hojas determinada de un libro especialmente diseñado para la registración por inmueble.

Queda ratificado el procedimiento registral con lo previsto en el art. 14, cuando señala que, una vez matriculado un inmueble, en los "lugares correspondientes del folio" se deben registrar: a) las posteriores transmisiones de dominio; b) las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; c) las cancelaciones o extinciones que correspondan, y d) las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo previsto por los arts. 22, 24 y concordantes. Obliga la ley - en el mismo art. 14 - a que los asientos premencionados se lleven en estricto orden cronológico, para impedir intercalaciones, entre los de su misma especie y en la forma que expresa el art. 12, en cuanto fuere compatible.

3. Como corolario de lo expuesto, señalamos que, a pocos días de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sancionadas las modificaciones al Código Civil por las leyes 17711 (art. 2505) y la nacional de registros (17801), la XII Jornada Notarial Argentina celebrada en la ciudad de Resistencia, Chaco, del 15 al 19 de agosto de 1968, declaró con todo acierto y precisión(49)(565):

"1º) Que las modificaciones introducidas al Código Civil refirman de manera incontrovertible la sistemática establecida por Vélez Sársfield, para la constitución, transmisión, declaración o extinción de los derechos reales sobre inmuebles, vale decir, del título y modo, previendo únicamente la inscripción en los registros respectivos como requisito de oponibilidad a terceros.

"2º) Que dicha publicidad, al dar respaldo constitucional a los Registros Inmobiliarios, confirma el carácter adjetivo de los mismos, confiriéndoles una especial caracterización por el juego armónico de los siguientes principios:

- a) La publicidad de los negocios jurídicos en gestión, mediante anotación preventiva, crea una reserva de prioridad en favor de los derechos reales en proceso de formación;
- b) Efecto retroactivo de la registración del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento fuere otorgado dentro del término de vigencia de la certificación y presentado en el plazo legal;
- c) Adopción de la técnica del folio real que confiere mayor eficacia, certeza y seguridad a las inscripciones, anotaciones, certificaciones e informes que debe emitir el Registro;
- d) Establecimiento de limitaciones a la facultad calificadora del registrador en el examen de la legalidad y autenticidad de los documentos registrables;
- e) Aplicación del tracto sucesivo abreviado que posibilita los negocios jurídicos simultáneos, sin necesidad de la previa inscripción de cada uno de los documentos resultantes;
- f) Prevalencia de la inscripción frente a cualquier restricción o limitación surgida de normas de carácter administrativo o tributario impuesto al negocio jurídico causal y los inmuebles materia del contrato, y
- g) Regulación de las inscripciones y anotaciones condicionales y provisionales frente a la prioridad reservada o adquirida, en los casos de la publicidad del negocio en gestión y de los supuestos de observación subsanables a los documentos inscribibles".

4. En consecuencia, concluimos:

Que el "folio real" no caracteriza a un sistema registral típico.

Que no es correcto ni se ajusta a derecho afirmar que un sistema registral es sustantivo porque utiliza en el proceso de inscripción la técnica denominada del folio real.

Que no debe confundirse, en lo registral, el sistema y la técnica empleada en el proceso de los asientos.

Que dicha técnica del folio real, por tanto, puede ser utilizada por sistemas sustantivos o adjetivos, indistintamente.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal