

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

---

***LA SEGURIDAD DEL MERCADO DE HIPOTECAS FRENTE A LOS SISTEMAS REGISTRALES DE AMÉRICA LATINA(\*) (696)***

**¿Dinero contra inscripción o dinero contra negocio?**

**FRANCISCO I. J. FONTBONA y RAÚL R. GARCÍA CONI**

**SUMARIO**

I. SISTEMAS REGISTRALES. PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. Evaluaciones y experiencias.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- II. Los DERECHOS REALES DE DOMINIO Y DE HIPOTECA. Sus formalidades constitutivas, efectos y eficacia.
- III. EL NOTARIADO LATINO Y LOS REGISTROS DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA.
- IV. PANORAMA DE LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA REGISTRAL A TRAVÉS DE UN ESTUDIO DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (O.E.A.)
- V. EL MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA
- VI. SISTEMA REGISTRAL HIPOTECARIO ARGENTINO.
- VII. LA CIBERNÉTICA EN APOYO DE LA REGISTRACIÓN. Ensayo argentino.
- VIII. CONCLUSIONES.

**I. SISTEMAS REGISTRALES. PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.**  
**Evaluaciones y experiencias**

La palabra "publicidad" posee en el derecho privado acepciones variadas que responden a un concepto fundamental: llevar a conocimiento de los interesados actos o hechos jurídicos reconocidos y apoyados por la ley, con sanciones más o menos enérgicas. Jerónimo González y Martínez dice que, unas veces, equivale a "mero anuncio" "noticia" que asegura las relaciones jurídicas y protege a las personas ausentes; otras, a "notificaciones oficiales" hechas a los terceros con la finalidad de amparar la buena fe, favorecer la circulación de la riqueza y asegurar el tráfico, y otras, se eleva a la categoría de "forma esencial" del acto jurídico.

En el primer supuesto, la violación de las disposiciones legales que regulan la publicidad o no está especialmente sancionada, o provoca una indemnización de daños y perjuicios o tiene efectos suspensivos y hasta puede ser castigada con multa. En el segundo supuesto, el incumplimiento de la ley produce la ineficacia de los actos no publicados respecto de ciertas personas y la subsistencia para las mismas de las situaciones jurídicas acaso extinguidas. En el tercero y último supuesto, la publicidad da "el ser" al acto aun en lo que directamente se refiere a los interesados que lo celebran.

La inscripción, genéricamente, es todo asiento que se práctica en un registro y, específicamente, es el asiento principal, positivo y definitivo que se realiza en el registro y en el que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho real.

El principio de publicidad y el de inscripción si bien se diferencian nítidamente a la luz de los preceptos de las leyes registrales, son la base y fundamento de todo registro y, consecuentemente, del registro de la propiedad inmobiliaria.

La publicidad resulta, entonces, el objeto y el fin del registro.

Si consideramos al derecho hipotecario registral como la rama del derecho que disciplina la dinámica de los derechos reales, podemos afirmar que en el principio de publicidad halla su razón de ser la registración de tales derechos, a partir de su nacimiento, modificaciones, mutaciones, transformaciones y extinciones, especialmente con relación a los terceros a quienes beneficia o perjudica precisamente el anuncio, o sea su publicidad. Roca Sastre, al analizar el principio de publicidad y su desarrollo histórico

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

en la transferencia y gravamen de los inmuebles desde el derecho romano y el germánico, hasta la promulgación del Código Civil alemán vigente, asevera que la forma específica adoptada como medio de publicidad inmobiliaria ha variado según los tiempos e igualmente ha cambiado la finalidad u objetivo perseguido por dicha publicidad. En efecto, desde las actitudes simbólicas, gestos y ritos que acompañaron a las transmisiones de inmuebles en países primitivos, hasta la moderna inscripción en los registros de la propiedad - incluso con expedición de títulos reales - existe una gama variada de fórmulas y solemnidades.

Además este hipotecarista sostiene que la finalidad, valor y trascendencia de los medios de publicidad inmobiliaria acusan distintos dirigismos que sintetiza así: a) Publicidad de tipo "meramente publicitario", de "anuncio", de "noticia", de "modo de edictos", que abre plazos para ejercitar acciones de impugnación o de otra clase, como lo es la publicidad de los antiguos pregones, edictos y demás formas de publicación de transmisión de inmuebles según viejas instituciones y aun la actual cuando "inmatricula" un inmueble (registra por vez primera); b) Publicidad en vista a la protección de terceros adquirentes y hasta de los acreedores del transferente, o sea el tipo de publicidad básico de los modernos sistemas registrales; c) Publicidad de valor constitutivo, que funciona como "requisito necesario" para que la transmisión se opere y que, según los casos, pueda servir para una legitimación perfecta de una titularidad sobre la base de los denominados "títulos reales".

El mismo autor, al analizar el "principio de inscripción" alega que el papel que desempeña la inscripción en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, precisa si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio dispositivo provoque la transmisión o desplazamiento del transferente al adquirente.

Entonces, como lo afirma Roca Sastre, hablar del valor o naturaleza jurídica de la inscripción es tanto como la determinación de sus efectos y que el examen de esos efectos equivale a exponer la parte más importante del sistema hipotecario registral. Por ello, sugiere la distinción entre inscripciones "constitutivas" o "declarativas". Afirmando que una inscripción es constitutiva cuando la misma es requisito necesario o, sine qua non, para que la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución o transmisión de un derecho real inmobiliario se produzca. En cambio, es declarativa la inscripción cuando no es necesaria para que tal transmisión se opere, ya que se limita a publicar una transmisión o constitución que ya ha tenido lugar con anterioridad. Si es constitutiva, la inscripción asume el valor de factor, elemento o requisito indispensable para que el título traslativo o constitutivo produzca ese efecto traslativo o constitutivo. Entonces el asiento no sólo exterioriza la existencia de una transmisión o gravamen, sino que concurre como ingrediente o elemento esencial para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga lugar en la realidad de la vida jurídica.

Si la inscripción solamente es declarativa, asume de momento el valor de simple medio exteriorizador o de publicidad de una transferencia o

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

gravamen ya virtual en la realidad jurídica y no hace otra cosa que declarar un cambio jurídico operado patrimonialmente fuera del registro. En este caso esta inscripción rectifica el contenido registral poniéndolo de acuerdo con la realidad extrarregistral.

De lo expuesto hasta este momento fluye necesariamente como corolario la necesidad de la publicidad de los derechos reales como un objetivo o finalidad de diferentes alcances; la existencia de los registros de la propiedad como instrumentos de seguridad y entes ejecutores de esa publicidad, conforme a leyes que demarcan sus funciones, y que el alcance que esas legislaciones conceden a la inscripción configura distintos sistemas publicitarios con efectos diferenciados. También se infiere que el tiempo y el progreso de las ciencias y de las técnicas y la perfección de las leyes, ha ido mutando esos sistemas, perfeccionándolos y, por sobre todo, ajustándolos a las situaciones y la complejidad creciente del tráfico inmobiliario, las costumbres, el desarrollo económico, cultural, político, etc.

También es de imaginar que a través de los tiempos las técnicas empleadas para la inscripción se han cambiado y perfeccionado, al punto que hoy los medios materiales (máquinas de oficina principalmente) ofrecen al proceso de registración las mejoras necesarias para acelerar y optimizar la publicidad material de los asientos e inscripciones.

Mucho se ha dicho y escrito respecto del registro de la propiedad inmobiliaria y habrá tiempo para agregar algo más respecto del carácter del mismo. Comúnmente se afirma que al registro puede concebirse desde tres puntos de vista: como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros (asientos e inscripciones).

Como institución jurídica constituye el instrumento básico, fundamental y esencial del derecho inmobiliario registral.

Como oficina, debe entenderse al "servicio público" que cumple el objeto y fin de la publicidad de los derechos reales y que ese servicio se presta por virtud y como consecuencia derivativa de una actividad jurídica del estado delegada, ya sea en un organismo de la propia administración central o en un funcionario hábil (profesional) investido para tales fines y objetos.

Los asientos e inscripciones ordenados en libros u otros medios materiales técnicos, en poder de las oficinas o de los funcionarios registradores, son en suma y a la postre, el registro de la propiedad.

Los sistemas registrales, como queda aclarado precedentemente, dependen primero del tipo de legislación registral y dentro de éstas, del alcance, efectos y eficacia que se dé a la publicidad, como factor constitutivo o declarativo en el nacimiento, modificación, extinción, etc., de los derechos reales. En segundo lugar, depende de cómo y de qué manera la ley caracteriza al "título" (el documento que acredita el acuerdo de voluntades), o sea la causa jurídica, y el llamado "modo" de adquirir el dominio (tradicción o entrega de la cosa o inscripción supletoria de esa tradición).

La doctrina ha diferenciado a los sistemas registrales tradicionalmente en tres grupos, conforme a la distinta manera de combinarse esos elementos (título y modo), distinguiéndose por tanto los siguientes sistemas:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

1º) GRUPO FRANCÉS, en el que 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 publicados.

2º) GRUPO AUSTRALIANO - ALEMÁN, en que el título es absorbido por el modo de adquirir, de registro inmatriculador, con necesidad de legitimación o investidura por la autoridad pública en favor del adquirente (fe pública).

3º) GRUPO MIXTO, en el que el título y el modo de adquirir producen efectos jurídicos por separado, o sea el que mantiene el sistema romano de la tradición, aun cuando la legislación respectiva imponga distinciones entre partes contratantes y terceros.

Quizá al mismo agrupamiento, pero con diferente caracterización, se llega, si con mayor rigorismo científico, se parte de la fuerza o vigor que la ley impone a los principios de publicidad y de inscripción. Es así que afirmamos que los sistemas son: constitutivos o sustantivos, declarativos o adjetivos y mixtos o relativos.

Hoy 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 del 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, etc.).

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) .

**II. LOS DERECHOS REALES DE DOMINIO Y DE HIPOTECA. Sus formalidades constitutivas, efectos y eficacia**

Es tradicional la clasificación de los derechos - o intereses jurídicamente protegidos, al decir de Ihering - en personales (o de crédito) y en reales. En esta distinción la doctrina es pacífica, pero no lo es tanto en señalar los caracteres diferenciales de ambos derechos.

No se discute que en el derecho personal existe siempre un sujeto activo o acreedor y un sujeto pasivo o deudor obligado (obligado), pero en materia de derechos reales algunos autores (Demolombe) niegan la existencia del sujeto pasivo, mientras que otros (Planiol, Windseheid, Rogin, Michas, etc.) consideran que éste existe aunque sea en forma potencial o indeterminada

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

y puede aflorar en la relación jurídica, permaneciendo, mientras tanto, en la masa anónima de los "terceros" (sujeto pasivo universal) .

Además de la singularidad o pluralidad, determinación o indeterminación de sujetos negociales como factor distintivo entre los derechos personales y reales, hay otros elementos que tipifican a estos últimos y que consisten, para diversos tratadistas, en el carácter absoluto, la inmediatez, la inherencia, el objeto, la institución, la afectación del orden público, muchas veces, también, el número clauso, el ius preferendi y persequendi, y, principalmente, la inscribibilidad en los registros públicos destinados a la publicidad, legitimación y oponibilidad de los derechos reales.

Los registros inscriptores, imprescindibles para la dinámica del tráfico inmobiliario en la vida moderna dan la razón a quienes sostienen la existencia de sujetos pasivos universales en los derechos reales. Todo comenzó con el Registro de las Hipotecas, cuyo clandestinismo afectaba el crédito proveniente de "terceros" y de ahí que el Derecho Registral mantenga en muchas partes su vieja denominación de Derecho Hipotecario, aun cuando ahora, y con excepción de la prenda, se inscriban todos los derechos reales (inclusive muchos sobre bienes muebles).

Dentro de un estricto marco jurídico, el derecho real por antonomasia es el de dominio, que, junto con el condominio, son los llamados derechos sobre cosa propia y todos los demás, conocidos como derechos reales de garantía o sobre cosa ajena (hipoteca, servidumbre, anticresis, etc.) no son sino restricciones del dominio.

No ocurre lo mismo desde el punto de vista económico, y en este plano, la hipoteca, uno de los derechos reales derivados, prevalece sobre el dominio, a tal extremo que muy pocas personas podrían ser señores de la cosa ("dómines") sin haber sido a la vez deudores hipotecarios en uso del crédito que necesitaron para adquirirla.

Es un axioma jurídico, que, a mayor riesgo, se encarece la tasa del interés o alquiler del dinero (lo mismo ocurre con el seguro, que para muchos tuvo su origen en el préstamo marítimo a la gruesa ventura), y, recíprocamente, aumentando la garantía se consigue dinero en condiciones más liberales. Por eso, y aunque aparentemente sea paradójico, se facilita la circulación de la riqueza mediante "trabas" o afectaciones patrimoniales cuyos beneficiarios no son tan sólo los acreedores, sino el crédito en abstracto, y, consecuentemente, los deudores.

Contados son los casos de terratenientes que no fueran a la vez hipotecantes de su predio, por cuanto lo común es que el pago del precio sea diferido. Esto es tan cierto que muchas veces los adquirentes dan menos importancia al monto del precio que a la forma de pagarlo, aun cuando ello supone agregar otro costo: el de la financiación de la compra.

Otra diferencia frecuente entre los derechos personales y reales es la "forma" de su constitución. En los primeros rige la fórmula genérica de la autonomía de la voluntad y la libre contratación, con los límites impuestos por las teorías sobre abuso del derecho, lesión, imprevisión, etc., receptadas en los códigos modernos, mientras que para los últimos no siempre basta el mero consentimiento de las partes y suele exigirse

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

instrumentación idónea (documento auténtico o autenticado), causa genética suficiente (título) y "modo" que puede consistir en la entrega de la cosa (tradición) o en la inscripción o en ambas a la vez.

Si la inscripción es el último modo exigido por la ley, el Registro será constitutivo. Si en cambio la inscripción, aunque sea obligatoria, no significa una postergación en el nacimiento del derecho real, el Registro será declarativo (no "constituye" el derecho real sino que lo proclama como realidad jurídica preexistente).

Los "efectos" de los derechos reales pueden comenzar enseguida, si éstos se constituyen ab initio ante juez o notario (cumplido el requisito de la tradición, cuando corresponda) o tardarán por lo menos tanto como se requiera para culminar el proceso inscriptivo si la constitución está supeditada a la siempre anterior y a veces tardía intervención del registro.

En cuanto a la cognoscibilidad pública del derecho real (efecto distinto al conocimiento presunto o demostrado), se requiere siempre la intervención de uno u otro registro, declarativo o constitutivo, para que los terceros no puedan alegar ignorancia.

Con respecto a la "eficacia" de los derechos reales (que no debe confundirse con su nacimiento o constitución), cabe aclarar: Para los registros constitutivos toda la "eficacia" la da el registrador. Para los declarativos hay doble eficacia por cuanto intervienen dos legitimadores en orden sucesivo, el notario o juez y el registrador, quienes distintos plazos. En algunos registros, ya sean declarativos o constitutivos, la legitimación es "perfeccionadora" y la presunción a favor del titular inscripto admite prueba en contrario (iuris tantum), lo que permite la reparación del daño jurídico y el restablecimiento de la verdad negocial. Otras veces la legitimación es "convalidante" (presunción iure et de iure), lo que produce el saneamiento de los títulos mediante la purga automática de sus vicios congénitos.

En el primer supuesto la inscripción confiere inmunidad y tiene eficacia defensiva, pues "los títulos no son buenos porque se inscriben, sino que se inscriben porque son buenos" (Núñez - Lagos). En el segundo caso se llega a la impunidad por vía de una eficacia ofensiva que puede conducir a sacrificar el derecho de propiedad en aras de los intereses comunitarios.

Como no puede constituirse hipoteca sobre cosa ajena, o sea sin previa o simultánea adquisición del dominio (aunque pueda haberla en garantía de deuda ajena), se presentan dos situaciones que conviene analizar: Si el dominio se adquiere en el Registro, mientras no haya inscripción constitutiva no puede hacerse la hipoteca y entre uno y otro derecho real transcurrirá un lapso más o menos prolongado. Si en cambio el dominio se adquiere prerregistralmente (inscripción declarativa) será posible concretar ambas cosas simultáneamente mediante el principio del "trato abreviado", que es propio de los registros declarativos e impracticable en los constitutivos, pues en éstos la incertidumbre jurídica aconseja la fórmula de "dinero contra inscripción", lo que obliga a depósitos, fideicomisos y seguros que encarecen la contratación inmobiliaria.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**III. EL NOTARIADO LATINO Y LOS REGISTROS DE PUBLICIDAD  
INMOBILIARIA**

Históricamente el notario precede en muchos años al registrador (en rigor todo notario también registra) y durante mucho tiempo se confundieron sus cometidos, aunque actualmente ni el notario puede proveer a la publicidad de los derechos reales (lo que conspiraría contra el secreto profesional) ni conviene que el registrador reemplace al notario, aunque eventualmente deba suplirlo en los países que no cuentan con notariado orgánico, de tipo latino.

La característica del notario latino consiste en que un profesional de derecho, que adquiere experiencia (en razón de la materia), está investido por el Estado con la facultad de dar fe, engendrando un documento auténtico con credibilidad pública y viabilidad circulatoria. Si estas condiciones de profesional - funcionario no se conjugan; podrá ser un simple especialista (profesional - no funcionario) o un mero certificador que autentica lo que otros saben redactar (funcionario - no profesional).

Cuando los documentos sujetos a inscripción carecen de autenticidad (originaria o derivada) no existe un responsable de su emisión oficial y la tarea del registrador se duplica, debiendo proceder al examen intrínseco (negotium) y al extrínseco (documentum) o prescindir del primer examen en virtud de la ficción del acto abstracto, conformándose con el "consentimiento" de quien será afectado por la nueva inscripción (sistema del Código Civil alemán). En estos casos es natural que los registros sean constitutivos, pero esa concentración de funciones no se justifica cuando una racional distribución del trabajo determina que haya un responsable de la calificación intrínseca del documento, al que imprime el cuño de auténtico y extiende en un protocolo que también es un registro público (público en contraposición a privado y no porque esté destinado a la publicidad).

En otras palabras, existe una correlación entre el sistema registral y el tipo de notariado de cada país, lo que concuerda con la idiosincrasia de su pueblo, que casi siempre resiste la influencia extranjerizante de sistemas exóticos, lo que no obsta a la asimilación de la experiencia universal.

Empero, advertimos que algunos países con registros constitutivos (y hasta abstractos, como Alemania y Suiza) han desarrollado un notariado de tipo latino.

También es digno de destacar que Alemania, Suiza y Austria integran la Unión Internacional del Notariado Latino, junto con treinta países, y últimamente se ha incorporado a esa nómina la República Dominicana, cuyo notariado sobrevive al "Acta Torrens", que en cuarenta años de aplicación optativa sólo agrupa un reducido número de las fincas de ese país.

El notariado de tipo latino, como infraestructura del acto inscribible, permite superar el esquema de los registros de transcripción que debían formar su propia matriz copiando en sus libros (o enlegajando) el texto "in extenso" del documento. Cuando el principio de matricidad<sup>(1)</sup>(697) está cumplido, le

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

basta al Registro con la inscripción propiamente dicha, o sea con el archivo sistematizado de una versión sintética que, por lo general, llega al inscriptor ya confeccionada por el mismo notario, lo que también simplifica la preparación del "folio real".

Otra característica de este notariado es que permite, en el momento formativo del documento, la calificación sobre la capacidad dispositiva de los sujetos negociales, no sólo en cuanto atañe a su idoneidad psíquica y legal (mayoría, asentimiento del cónyuge, etc.), sino en lo que respecta al alcance de las interdicciones personales que anotan y publican algunos registros llevando índices patronímicos por riguroso orden alfabético. Estas trabas, conocidas como "inhibiciones" (o embargos genéricos), son comunes en el cono sur de América y resultan sumamente útiles para el cuidado del crédito, por cuanto informan sobre la conducta y ejecutabilidad de los deudores.

La intervención de un notario jurisperito investido de fe pública sirve también, como en Luisiana (EE.UU.), para el nacimiento simultáneo del crédito y pagarés hipotecarios, cuya circulación inmediata no requiere esperar el cumplimiento de la etapa nscriptiva, que siempre demora el proceso. En la VI Reunión Interamericana de Ahorro y Préstamo (Río de Janeiro, 1968) se recomendó que debe bastar la certificación notarial para invertir al pagaré del carácter de hipotecario.

**IV. PANORAMA DE LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA REGISTRAL A TRAVÉS DE UN ESTUDIO DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (O.E.A.)**

En agosto de 1965, el Departamento de Asuntos Jurídicos de la Unión Panamericana, Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos, dio a publicidad un meduloso trabajo que tituló: "Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina".

En nota explicativa suscripta por el director del mencionado Departamento, doctor F. V. García Amador, aclara que la marcha del desarrollo económico de los países latinoamericanos, acelerada por la Alianza para el Progreso, impone la ineludible necesidad de revisar algunos aspectos de las estructuras legales, que resultan inadecuadas y obstaculizan la ejecución de los planes nacionales de desarrollo previstas en la Carta de Punta del Este. Por tanto, aduce que el Estudio obedece al propósito de superar los obstáculos jurídicos e institucionales de los planes de reforma agraria, así como los relativos a la propiedad inmobiliaria en general.

Para su ejecución primero, llevó a cabo una investigación y estudio detenido de la legislación vigente en los diecinueve países latinoamericanos signatarios de la mencionada Carta, como el de sus diferentes sistemas de publicidad inmobiliaria. Luego, realizaron visitas a cada uno de dichos países para comprobar en el terreno cómo funciona en la realidad el sistema registral de cada país.

El contenido del Estudio se divide en tres partes, la primera, sobre

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

"Consideraciones doctrinales y sistemas registrales clásicos", la segunda "Los sistemas inmobiliarios registrales en la América Latina" y la tercera parte la destina a "Recapitulación y conclusiones".

Estas, a su vez, las subdivide en:

**PRIMERA PARTE:** consta de cinco capítulos, que desarrolla: La doctrina de la protección de la apariencia jurídica y la seguridad del tráfico inmobiliario a través de los registros de la propiedad. Fundamentos de las distintas tendencias. Grupo francés, grupo alemán - australiano y grupo mixto. Clasificación de los sistemas registrales. Postulados esenciales de la publicidad científica y examen de las legislaciones registrales más caracterizadas: sistemas registrales francés, alemán, suizo, español y australiano.

**SEGUNDA PARTE:** dividida en seis capítulos, que tratan: Disposiciones legales que contienen los sistemas registrales latinoamericanos. Origen de las distintas tendencias. Los tres siguientes capítulos se destinan a un examen exhaustivo de los que denomina "grupos de países" desde el punto de vista de los efectos concedidos a la inscripción", o sea:

Primer grupo: "la inscripción como modo de adquirir el dominio y demás derechos reales sobre bienes raíces: Brasil, Chile, Colombia y Ecuador".

Segundo grupo: "la inscripción como mero aviso que puede, en determinados casos, oponerse a terceros que no hayan registrado sus derechos": Argentina(2)(698), Bolivia, Haití, Paraguay, República Dominicana (en su sistema ordinario), Uruguay y Venezuela.

Tercer grupo: "la inscripción con fuerza convalidante de los derechos adquiridos como base en la fe pública del registro": Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras; México, Nicaragua, Panamá y Perú.

El último capítulo (VI) está destinado al análisis de la "Ley de registro de tierras de la República Dominicana", estructurada de acuerdo con los fundamentos del sistema australiano o Torrens, aun cuando ofrece diferencias con su modelo original.

**TERCERA PARTE:** la cual consta de dos capítulos, con la recapitulación y las conclusiones:

Para darse una idea del método empleado y del valor científico del Estudio de la O.E.A., basta remitirse al "cuestionario" utilizado por el organismo para la investigación emprendida y llevada a cabo, el cual consta de 45 temas.

Se trata de un profundo análisis de derecho comparado y un paralelo completo y exhaustivo de los procedimientos registrales, situaciones legales y conformaciones típicas y atípicas orientadas al fin perseguido, o sea el perfeccionamiento del instituto de la publicidad registral en los países de latinoamérica en orden a la reafirmación del derecho de propiedad y demás derechos reales y, en particular, a la protección de la apariencia jurídica y la seguridad del tráfico inmobiliario a través de los registros de la propiedad.

Antes de hacer mención a las conclusiones a que la O.E.A. ha arribado en

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

su trabajo de tanto mérito, nos permitimos destacar algunos conceptos vertidos a lo largo de más de 600 páginas que comprende el Estudio:

- La intervención de la publicidad inmobiliaria a través de la institución de los registros de la propiedad consiste, básicamente, en dar apariencia a las situaciones jurídicas que se constituyen y a sus transformaciones sin que su propia virtualidad realice la protección de intereses determinados.

- Corresponde al legislador, en cada caso, decidir la prevalencia de la tutela de los derechos subjetivos o la de la seguridad del tráfico; aunque en ninguno de ambos criterios le sea dable prescindir de un organismo que, objetivamente, proyecte hacia el conocimiento de los terceros la apariencia externa de los actos jurídicos concertados<sup>(3)</sup>(699).

- El registro de la propiedad inmueble, como instrumento de la seguridad, puede estar destinado única o principalmente a la protección de los intereses individuales, informando a los interesados acerca de los actos jurídicos concertados que puedan afectarles o cuando más permitiendo, por el simple efecto de la publicidad, los mecanismos de oponibilidad de los derechos inscriptos frente a los no registrados; o en otro caso puede, con función más trascendente, estar encaminado a garantizar el tráfico jurídico inmobiliario mediante la protección de la confianza que cabe a los terceros depositar en la certeza de las situaciones jurídicas que aparecen en los asientos registrales.

- Ciertas legislaciones quiebran los fundamentos absolutos y justificados de la doctrina de la legitimación de la apariencia jurídica, sustituyéndola, en la práctica contractual inmobiliaria, por medios no tan jurídicos pero sí eficaces, de la institución del seguro, como complemento de los mecanismos de publicidad registral. Este seguro, solución ecléctica remedial, de ningún modo puede suplantar los mecanismos de publicidad registral y sí se estima que entran en los eventos del contrato de seguro y no puede restañar los perjuicios que la tutela del tráfico jurídico inmobiliario implica para los derechos subjetivos.

- El alcance que las distintas legislaciones conceden a la protección de la apariencia jurídica en sus regímenes de transmisión inmobiliaria determina distintas concepciones acerca de las posibilidades y los fines de la publicidad registral y, dependiendo del medio racial, geográfico, social y económico, así como de los antecedentes históricos y culturales de los pueblos, da lugar a diferentes tendencias que, a su vez, caracterizan y definen los sistemas registrales existentes.

Al analizar el sistema y técnicas registrales de los países del llamado "primer grupo" (Brasil, Chile, Colombia y Ecuador) hace referencia a la práctica llamada "dinero contra inscripción", para cuya acabada interpretación conviene remitirse a su texto literal:

"Un problema concreto, creado por las disposiciones legales que sustituyen la tradición de los bienes por la inscripción en el Registro Público, es la imposibilidad de mantener, en la práctica contractual de esos países, la unidad del acto transmisivo. Concertado el negocio jurídico inmobiliario en la subjetiva esfera del acuerdo de voluntades, esa causa o título obligacional, esencial a su validez, se exterioriza en un documento notarial,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

pero por el imperio de la ley, el derecho real sólo nace, en estos sistemas, en el momento o por virtud de la inscripción en el Registro, cuya formalidad importa tradición. Existen, por lo tanto, en el acto transmisivo, dos etapas indispensables y complementarias entre las cuales media un intervalo azaroso para el derecho real que se pretende constituir, porque ni el título notarial ni la inscripción, por sí solos, tienen fuerza constitutiva bastante para determinar su perfección. Como consecuencia, en el tiempo que media entre la venta y la inscripción, el vendedor conserva el dominio y puede vender de nuevo, puesto que su obligación de entregar es puramente personal. En la práctica, por las complicaciones de la contratación y los mecanismos de organización de la función registral, ese problema se agrava hasta constituir un verdadero escollo cuya peligrosidad e importancia dependen del volumen de los negocios jurídicos inmobiliarios. En las capitales o ciudades importantes, donde hay cientos de notarios, no hay modo de evitar la doble venta y es difícil garantizar la efectividad de los gravámenes".

"Como solución, se ha extendido en estos países la costumbre de retener el pago de la prestación - venta o hipoteca - ya escriturada, hasta que se haya practicado la inscripción. Esa modalidad de «pago contra inscripción», aparte de los reparos que podrían hacerse en el terreno legal - por romper la unidad que la ley exige siempre al acto notarial - implica una serie de consecuencias prácticas adversas para la seguridad y normalidad del tráfico jurídico en general. Los abogados de las instituciones de ahorro la utilizan siempre, pero, entre los particulares, se presta a dilaciones y a disgustos que obstaculizan las transacciones porque o se contrata con base a la buena fe de las partes o hay que aceptar la dilación en el pago. Los bancos acostumbraban a dar una carta resguardo para garantizar el citado intervalo entre la venta o la constitución de la hipoteca y la inscripción, pero, actualmente, no la hacen, por considerar que se debe confiar en la solvencia de esas instituciones. Como resultado, las ventas al contado no lo son porque, de hecho, se tarda en cobrar el tiempo necesario para los trámites, que puede ser de varios meses".

"En general, la costumbre «dinero contra inscripción» constituye una rémora y una cuestión conflictiva, pero inevitable, en la práctica contractual de los países en que la inscripción significa tradición sin ser plenamente constitutiva de los derechos reales"(4)(700).

A modo de conclusiones, el Estudio realizado por la O.E.A., entre otros conceptos, destaca:

1º) Que las ventajas que la publicidad inmobiliaria científica representa para el desarrollo económico de un país resultan indiscutibles si se repara que un buen sistema registral mantiene actualizado el inventario de la riqueza inmobiliaria; afianza el crédito territorial en sus aspectos hipotecarios; facilita la circulación de capitales, haciendo posible el ideal de que la tierra se cultive con su propio valor; acrecienta y hace viable la recaudación de los impuestos; fija los resultados de las leyes de reforma agraria y de organización de la propiedad urbanas etc., y, en general, vitaliza la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

economía rústica y urbana mediante la seguridad, rapidez y poco costo de las transacciones inmobiliarias;

2º) Que los principios fundamentales de la publicidad inmobiliaria científica constituyen normas de aplicación universal, probadas por la experiencia, pero su adecuación es una delicada cuestión que requiere amplios conocimientos del panorama jurídico general de cada país y de sus realidades ambientales;

3º) Que la forma de publicidad inmobiliaria científica consiste en la coordinación de múltiples y diversos elementos e instituciones y constituye un complejo muy especializado, cuya síntesis produce la elaborada sencillez que caracteriza a un buen sistema registral;

4º) Que los factores y las instituciones que deban tenerse en cuenta para adoptar con éxito un sistema registral en un país determinado son, entre otros: su extensión territorial, condiciones demográficas, vías de comunicación, división administrativa y judicial, leyes sobre registros civiles, nivel promedio de cultura general, cultura jurídica, características del Notariado, del Poder Judicial, de la Administración Pública, trabajos catastrales, leyes agrarias, leyes de Bancos, intensidad del tráfico contractual inmobiliario, etc.;

5º) Que el nivel técnico de los sistemas registrales latinoamericanos, en general, no es suficiente para desempeñar la función encomendada a los registros de la propiedad inmueble en la actual etapa del desarrollo económico y social, como lo está en el aprovechamiento de la tierra;

6º) Que las orientaciones doctrinales en materia de reforma de los sistemas registrales, pueden sintetizarse en las siguientes pautas, entre otras:

- a) Adopción de la unidad registral finca, procurando su adecuación con un buen sistema de catastro;
- b) Rechazo de la figura alemana del acuerdo real que desconecta el acto causal del negocio abstracto, adoptando más bien la teoría del título y del modo (tradición) reemplazando éste por la inscripción en el registro;
- c) Fortalecimiento del principio de la fe pública registral, destacando la figura del tercero como sujeto destinatario de la protección derivada de tal principio;
- d) Producir la caducidad de asientos reveladores de la existencia de situaciones jurídicas inoperantes, purificando los registros de cargas o gravámenes extinguidos en la realidad extrarregistral;
- e) Simplificación del procedimiento inscriptorio, adoptando como norma o pauta la brevedad de los asientos, sin perjuicio de consignar en éstos las modalidades obligacionales con evidente repercusión real;
- f) Regulación de la prioridad o rango registral;
- g) Atender a la creación de cuerpos técnicos, con especialización requerida en derecho registral inmobiliario para cubrir los cargos de registradores;
- h) Propender a la separación del Registro de la Propiedad Inmueble de los demás registros no inmobiliarios;
- i) Fomentar la creación de cátedras de derecho registral inmobiliario en las universidades en que no existan o, en su caso, la implantación en las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

existentes de conferencias, seminarios, cursillos, etc., dando importancia a la publicidad registral científica;

j) Replanteamiento de las demarcaciones registrales que, en general, deben coincidir con los distritos judiciales, acercando los registros al público y evitar tanto la centralización de las oficinas como su multiplicación excesiva;

k) Separación de las funciones registrales de las administrativas dándoles más el carácter judicial que realmente tienen y la necesaria autonomía;

7º) Que las reformas deben ser precedidas de un cuidadoso estudio de los fundamentos jurídicos de los regímenes inmobiliarios y de la valoración de las condiciones ambientales, aplicando con sumo cuidado el principio técnico de inscripción, o sea dosificando sus efectos sustantivos con la necesaria discreción para no producir distorsión en los regímenes de transmisión o reformas inoperantes;

8º) Que los principios de especialidad, legalidad, prioridad y tracto sucesivo deben aplicarse en todo caso y con todo rigor, con la única excepción de atemperar el principio de especialidad a la situación real existente en cada país con respecto a los trabajos catastrales;

9º) Que las reformas registrales, en general, si bien requieren cuidadoso estudio, capacitación técnica, divulgación y principalmente tiempo, no resultan en ningún aspecto conflictivas ni apreciablemente costosas, y

10º) Que como todo programa de superación basado en la formación de técnicos, esas reformas no pueden ser espectacularmente rápidas, pero puede afirmarse que son sustanciales, indispensables y, en todos los aspectos, constructivas.

**V. EL MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

El mercado de inversiones hipotecarias en general, funciona sobre la base del capital que se facilita en préstamos con garantía real sobre inmuebles de propiedad de los tomadores de los préstamos.

Ello presupone en todos los casos que el negocio obligacional precede o es simultáneo con la constitución del derecho real de hipoteca, en garantía del contrato de préstamo o mutuo.

El patrimonio del deudor, como prenda común de sus acreedores, no asegura por sí mismo el pago de manera eficaz y completo, puesto que el obligado conserva la facultad de disponer y nada le impide enajenar o gravar sus bienes, como tampoco está impedido de contraer nuevos compromisos y deudas, reduciendo y hasta inutilizando la expresada prenda común. Además, si no existe prelación entre los acreedores rige para ellos la regla de la igualdad y del prorrateo.

Las seguridades del crédito, por tanto, pueden emanar de dos formas o tipos: las garantías personales o las garantías reales. Dentro de las garantías reales o derechos de garantía están: la hipoteca, la anticresis y la prenda.

La hipoteca, a diferencia de los otros, al afectar inmuebles, no transfiere

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

éstos a los acreedores, pues quedan en poder del constituyente deudor. En doctrina y en el derecho positivo, los derechos reales de garantía ofrecen rasgos o características análogos:

- a) Son derechos accesorios;
- b) Son indivisibles, ya que el vínculo adhiere al bien afectado, en su totalidad, sin fraccionarse, adquirirse o perderse parcialmente;
- c) Crean un privilegio sobre la cosa, en la hipoteca y en la prenda, con prescindencia de la persona del propietario;
- d) Producen el vencimiento anticipado de la obligación principal: si el deudor cae en insolvencia, falencia, concurso, etc.; si el constituyente es desposeído del bien; si éste perece; si el deudor disminuye la garantía y no la refuerza al ser interpelado; si convencionalmente se prevé en las obligaciones de tracto sucesivo (cuotas) y el deudor incurriere en mora por falta de pago de parte del capital o de los intereses; y
- e) Solamente pueden ser constituidos por quienes son titulares del dominio del bien y tengan capacidad para disponer del mismo.

Como estamos considerando el caso de la hipoteca convencional, señalamos seguidamente los principios que son de estricta aplicación y que se hallan incluidos en la generalidad de las normas del derecho positivo:

- 1) Contractualidad, a diferencia de las hipotecas legales, judiciales, etc.
- 2) Carácter expreso, en contraposición de forma tácita, o general;
- 3) Especialidad, con relación al objeto y al sujeto. Por virtud de este principio tanto deben ser perfectamente especificados, el inmueble (ubicación, medidas lineales y superficiales, linderos, etc.) sobre el que recae la hipoteca, como el deudor propietario y el acreedor (nombres, estado civil, filiación, identidad, etc.) y la obligación que se garantiza, expresándose el monto en dinero efectivo a que la misma asciende y sus condiciones y modalidades de pago, intereses, etc.;
- 4) Publicidad, o sea su inscripción en el registro de la propiedad inmobiliaria que corresponda, y
- 5) Rango hipotecario, o sea la prelación que dirime el orden de los privilegios en caso de ejecución y para el cobro de la deuda garantizada frente a otros gravámenes y en el concurso de éstos.

Cualquiera fuere el sistema registral que imponga la legislación vigente en el lugar de nacimiento del derecho real, es indudable que la forma de constitución y la inscripción de la hipoteca tienen un papel preponderante. Y la seguridad jurídica dependerá del grado de fehacencia del documento en el que conste la voluntad del hipotecante, como de la agilidad y simplicidad del proceso registral.

Se trata en esos dos aspectos de un proceso documental.

Refiriéndonos al primero, diremos que la forma más idónea lo es la escritura pública, por las seguridades que da al documento el funcionario conformador del mismo por su cultura jurídica, su investidura, responsabilidad civil, penal, profesional, fe de conocimiento de las partes, fe pública sobre el contenido del mismo en todo cuanto ha pasado y sucedido en el acto y en su presencia, justificación y juicio de la capacidad de las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

partes, fecha cierta, etc.

Entendemos que las leyes que se apartan de estas normas so pretexto de producir economía en el costo de constitución de hipotecas incurren en un grave error, al subestimar la seguridad jurídica subordinándola a un menor costo.

La seguridad jurídica es única. No existe seguridad cara o barata.

Entre papel documento privado e instrumento público existe una distancia abismal. Los principios de exactitud, integridad y sobre todo de legitimación, entre otros, no juegan en manera alguna en el simple papel o el documento privado. La diferencia es a todas luces evidente.

Cuanto hemos aclarado precedentemente respecto de las hipotecas en general, resulta válido para los actos negociales del mercado secundario de hipotecas, entendido éste como el mercado de captación de capitales ávidos de tener como garantía accesoria la hipoteca sobre bienes inmuebles expresamente gravados y que esas inversiones - por lo general de pequeños ahorristas - se hacen sobre documentos (cédulas, bonos, títulos, pagarés, letras, etc.) representativos de fracciones del capital objeto de la obligación principal garantizada.

Por lo común, las legislaciones hipotecarias, generales o especiales posibilitan esta forma de documentación adicional de las hipotecas, mediante títulos representativos del capital objeto de la obligación con garantía real. Y es corriente que esas mismas leyes, especialmente tratándose de letras o pagarés hipotecarios, obliguen a que se deje constancia en los documentos cambiales tanto del acto notarial como de su inscripción por el registrador.

Entendemos que esta exigencia sí puede ser obviada - caso de registros declarativos - reduciéndola a la sola constancia por el notario, en los documentos, de la hipoteca a que se refieren con los datos individualizantes de la escritura.

En consecuencia, como corolario de lo expuesto, dejamos constancia que la movilización de capitales que representa el mercado secundario de hipotecas será tanto más eficaz, cuanto mayor sea la seguridad jurídica del acto negocial que da origen a los documentos que garantizan al inversor su capital. Porque esa garantía no lo es de todos los bienes del deudor - prenda común de sus acreedores - sino por el derecho real de hipoteca sobre determinados bienes inmuebles, que le dan prelación, privilegio y preferencia en el cobro y recupero del capital y sus intereses

## **VI. SISTEMA REGISTRAL HIPOTECARIO ARGENTINO**

El centenario Código Civil argentino no instauró los oficios de hipotecas, limitándose a consagrar los que noventa años antes fueron implantados en América Hispana por reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783. El insigne codificador Vélez Sársfield juzgó prematura la formación de registros para los demás derechos reales inmobiliarios, y el primero establecido en el país es el de la provincia de Buenos Aires, que data del año 1879 (ley del 21 de mayo, día del registrador) y que con sus casi seis

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

millones de fincas es el más grande del mundo.

Con excepción de la hipoteca, la inscripción de los demás derechos reales sobre fincas era una exigencia que se consideró inconstitucional por cuanto las leyes registrales de los distintos Estados provinciales avanzaban sobre atribuciones exclusivas del legislador nacional. No obstante y a despecho de algunos fallos aislados de la Corte Suprema (caso "Jorba" en 1935 y caso "Papa" en 1938), las necesidades del tráfico inmobiliario mantuvieron la vigencia de los registros inmobiliarios hasta que a reforma de 1968 estableció su legitimidad, dentro del Código Civil (art. 2505, ley 17711) y en ley complementaria de éste (ley 17801), estableciendo las siguientes bases:

1°) La publicidad de los negocios jurídicos en gestión, anotados en el registro inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una reserva de prioridad en favor de los derechos reales;

2°) El efecto retroactivo de la constitución del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento del que surge sea presentado dentro del plazo legal, para su publicidad;

3°) La adopción de la técnica denominada "folio real", que otorga mayor certeza y seguridad a las inscripciones y a las informaciones que debe suministrar el registro, y

4°) El establecimiento de límites a las atribuciones de los registros, en cuanto al examen de la legalidad y autenticidad de los documentos que deben ser registrados.

Nuestro derecho positivo sigue el sistema del numerus clausus en la nómina de los derechos reales (art. 2503, Cód. Civil), los que no pueden establecerse por la mera convención de las partes (art. 2502 y concordantes, código citado) y requieren formalidades especiales cuando recaen sobre bienes raíces (arts. 1184. 1810, 2609, etc.. íd.). La "constitución" de estos derechos reales se produce por el sistema romanista del "título" (causa e instrumento idóneo) y el "modo" (traditio), o sólo por el "título", como en el caso de la hipoteca. La inscripción de los "títulos" portantes de derechos reales inmobiliarios preconstituidos produce efectos de legitimación perfeccionadora y de oponibilidad a terceros a través de la cognoscibilidad pública (art. 2505, Cód. Civil, y art. 2° de la ley 17801).

Recientemente una ley especial faculta al Banco Hipotecario Nacional para que anote directamente en los registros inscriptores, por acto administrativo, una "carga real" a título precario y con una duración limitada a dos años para garantizar préstamos que otorga a entidades "intermedias" como preludeo a los préstamos definitivos para quienes resulten adjudicatarios de las viviendas a construir. El resultado de esta experiencia ha sido deplorable por los reparos que ofrece un documento carente de matricidad protocolar y con fallas de personería de quienes comparecen obligando a determinadas instituciones que, casi siempre, persiguen propósitos lucrativos y que si bien ahorran honorarios notariales, dilatan la obtención del mutuo hasta el último momento, pues el Banco no anticipa fondos y los entrega en base a la fórmula dilatoria: "dinero contra

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

inscripción".

El procedimiento que comentamos, de rigurosa excepción, no tiene sustento jurídico sino el propósito declarado de abaratar una operación de carácter transitorio, lo que pudo lograrse en forma más racional mediante una adecuada y especial regulación arancelaria. Esto nos lleva al análisis de un error bastante generalizado con respecto al costo de la instrumentación de los derechos reales inmobiliarios, por cuanto se atribuye a la remuneración del notario (cuya prestación es doble: profesional y funcional) una incidencia más aparente que real.

En algunos países se sustituye la acción reipersecutoria, propia de los derechos reales (*ius persecuendi*), por la resarcitoria, que se cubre por medio de seguros. Ello requiere una moneda altamente estabilizada para que el recupero del precio permita una reinversión similar y que los riesgos (principalmente el de impericia) no eleven demasiado el monto de la prima. Por otra parte en los países aludidos la compraventa inmobiliaria y la hipoteca no se encuentran fuertemente gravados por el fisco y los contratantes no tienen dificultades en pagar esas coberturas, pero en América Latina para implantar análogo tipo de seguros habría que renunciar a las imposiciones de los actos inmobiliarios y redistribuir el tributo para que lo paguen otros contribuyentes.

Argentina heredó de la madre patria el sistema de registración inmobiliaria, por cuanto la regulación del proceso inscriptivo se inspira en la vieja ley española de 1861. recién en 1963 se origina en la provincia de Buenos Aires un régimen con características propias (decreto - ley 11643 extendido a todo el país por ley 17801), de modo tal que ahora puede decirse que existe un sistema registral argentino con tanta relevancia como el régimen registral francés, o alemán, o australiano (es común distinguir a los "sistemas" por su lugar de origen, aunque es sabido que no existen en forma totalmente diferenciada, pues se influyen recíprocamente).

Nuestro país respeta su propia idiosincrasia pero no desdeña la experiencia ajena por lo que su notariado costó viajes de estudio, y reuniones de Directores de Registros de la Propiedad (se han realizado seis de carácter nacional con participación de registradores extranjeros) y mantiene un Instituto de Derecho Registral (de la Universidad Notarial Argentina) que realiza una importante labor investigativa, y de confrontación. El "folio real" argentino supera a los precedentes y tiene como características fundamentales su intercalabilidad y su reproducibilidad, por cuanto consiste en una hoja fundiaria que constituye el catálogo jurídico del inmueble en que se anotan los antecedentes v mutaciones dominiales, gravámenes y cancelaciones y hasta la expedición de certificaciones, lo que permite el informe de los negocios en gestión. El folio elimina el manipuleo de libros. susceptibles de mutilaciones v plagados de notas de remisión a otros libros se lo exhibe o se extienden copias facsimilares. con lo que coinciden la publicidad material (exhibición de los asientos) con la publicidad formal (expedición de certificaciones). Algunos registros, como el de la Capital Federal, ya cuenta con apoyo de computadoras electrónicas (ver capítulo VII).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La Certificación del Registro es de utilización obligatoria y su expedición equivale a una reserva de prioridad a favor del documento que ingresa al Registro dentro del plazo legal. De esta manera el Registro protege no sólo en la etapa inscriptiva (legitimación perfeccionadora y no convalidante), sino también en la etapa certificante, lo que permite la concreción del negocio jurídico sin temor de que se produzcan interferencias de terceros, sin riesgo para las operaciones simultáneas (tracto abreviado) y sin demoras en la entrega del precio, por cuanto la falta de inscripción queda descartada ante la existencia de un responsable de que el documento siga el itinerario regulado por la ley, hasta arribar a su destino final.

**VII. LA CIBERNÉTICA EN APOYO DE LA REGISTRACIÓN. ENSAYO ARGENTINO**

El Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, la que consta de aproximadamente 700.000 fincas, está siendo objeto de una total reestructuración y racionalización, sobre la base de un amplio y ambicioso plan elaborado previamente.

Se opera gradual y progresivamente, por etapas y el plan incluye el empleo de máquinas convencionales y electrónicas en el proceso. Es así que se cuenta con un equipo computador para el apoyo y contralor de las tareas publicitarias del organismo.

En el mundo latino es la primera vez que se utiliza un equipo computador para dar seguridades al operativo publicitario de los derechos documentados en actos judiciales, notariales y administrativos.

Es, además, una de las pocas veces que una actividad jurídica se procesa apoyada por un computador electrónico.

Esta idea fue concebida, madurada, programada y se está ejecutando por técnicos especialistas argentinos.

Para dar una idea, aún somera del programa en ejecución, conviene tener en cuenta los siguientes antecedentes y circunstancias:

**1º) Tareas básicas a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble**

Las tareas de este organismo consisten en dar publicidad al estado jurídico de los inmuebles o complementar las que tuvieren, como, también, producir los demás efectos que establecen las leyes vigentes inscribiendo o anotando, según corresponda, los documentos que:

- a) Constituyan, transmitan, declaren, modifiquen, extingan o de cualquier forma, se refieran al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles;
- b) Dispongan embargos y demás providencias cautelares y los que declaren la "inhibición" de las personas para la libre disposición de sus bienes;
- c) Afecten los inmuebles al régimen de "bien de familia", y
- d) Comporten el registro de "anotaciones especiales" relativas a la ausencia con presunción de fallecimiento, cesión de acciones y derechos hereditarios y cualesquiera otras declaraciones de carácter personal que dispongan las leyes vigentes y que incida sobre el estado o el tráfico jurídico de los inmuebles.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En su consecuencia, las tareas básicas relativas a la publicidad inmobiliaria, consisten en:

- 1) Inscripción de los documentos notariales, judiciales y administrativos que portan los derechos reales, sus mutaciones, transformaciones, etc.;
- 2) Anotaciones de las medidas cautelares dictadas por el poder jurisdiccional, sus levantamientos, cancelaciones, etc.;
- 3) Publicidad material (exhibición de inscripciones y asientos) y publicidad formal (certificaciones e informes);
- 4) Dejar expresamente determinado, mediante el orden de entrada o por medio del régimen de reserva legal, en forma de anotación preventiva de las prioridades y rangos registrales que correspondan a los derechos reales contenidos en los documentos portadores de los actos jurídicos configurados o programados extrarregistralmente.

**2°) Reestructuración del organismo en sucesivas etapas, para la conversión de las técnicas anteriormente empleadas (denominadas cronológico - personales) a la de matriculación de los inmuebles mediante el llamado "folio real"**

En la capital de la República, como en la mayoría de las provincias que integran el país, se ha venido utilizando la técnica registral denominada cronológica - personal que consiste en la "protocolización" o encuadernado en libros de 250 folios, día por día, de las denominadas "minutas" de los títulos y documentos (síntesis de los mismos) cuya publicidad se hubiere solicitado.

Ese ordenamiento elemental exige la elaboración simultánea de "índices" personales, para la localización en el tiempo, de las titularidades de los documentos publicitados. De ahí la denominación de "cronológico - personal" a esta técnica.

En contraposición existe otra técnica denominada de "folio real", o sea de ordenamiento de las inscripciones en función de las "parcelas inmobiliarias" (fincas), ya sea en fichas, carpetas, legajos, etc., en los que se inscriben y asientan todos y cada uno de los derechos publicitados.

La reestructuración emprendida y que está en plena ejecución, comprende, básicamente, tres etapas:

**PRIMERA:** de concentración del proceso registral, orientado hacia la matriculación de las fincas, sobre la base de un ordenamiento real (territorial) de las fincas, según su ubicación y nomenclatura catastral;

**SEGUNDA:** mediante: a) la confección de una ficha única de cada una de las fincas que integran la ciudad, cuyo contenido reflejará el ordenamiento que surja de la "matriculación", la nomenclatura catastral y las medidas y linderos, elementos que satisfacen plenamente el principio de especialidad o determinación registral; y b) el asiento de titularidades dominiales y cuanto gravamen y medidas cautelares pesen sobre el inmueble, y

**TERCERA:** última de la reestructuración en plenitud, con el apoyo electrónico, que sirve de contralor y seguridad de todo el proceso jurídico -

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

registral.

Para dar una idea cabal de la intervención de un equipo computador en el proceso jurídico registral (tercera etapa aludida) debe tenerse en cuenta que el mismo está integrado por tres "momentos", que consisten en:

- a) La calificación registral;
- b) El asiento o anotación propiamente dicho, y
- c) La verificación de la documentación y sus antecedentes, confrontados con listados que, por separado, proporcionará mediante impresora, la memoria electrónica alimentada mediante máquinas de "registro directo" con las que se practican los asientos en las fichas del "folio real".

Se incluye, como se advierte, un "cuarto momento" al proceso registral, el de apoyo electrónico, operativo que se complementa con la confección de los respectivos ficheros de "acceso" al "folio real", o sea mediante índices de titularidades, de ubicación de cada finca por su calle y su número y por la "nomenclatura catastral", confeccionados y traducidos también mediante computador.

**3º) Conceptuación o fundamento del apoyo electrónico en el procedimiento jurídico - registral publicitario**

La tarea registral tiene su fundamento o base en el documento - papel, tanto el inscribible como el registral (asiento, inscripción, anotación, etc.).

Por lo tanto, su fehaciencia sólo emana - de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico - del proceso documental, cuya autoría se atribuye exclusivamente al funcionario competente que expide el documento inscribible, por una parte, y por la otra, a quien en ejercicio de la función registral - publicitaria, redacta y practica la inscripción o asiento, lo cual queda, en ambos casos, conformando el documento firmado bajo su imperio y responsabilidad.

De lo expuesto se infiere, con meridiana claridad, que en este proceso jurídico no sería eficaz el simple, liso y llano proceso electrónico, o sea el almacenamiento de datos para la información (publicidad registro) mediante la sola grabación magnética de cintas, discos o tarjetas. Es indispensable e imprescindible la contrapartida de esta grabación magnética, o sea la forma documental, escrita, ordenada y firmada por el registrador competente.

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 solamente; pero, nunca por sí, medio, forma o prueba de registración, frente a partes y a terceros en la función publicitaria registral.

**4º) Dimensionado del computador que controla el proceso de la registración inmobiliaria de la ciudad de Buenos Aires**

En la evaluación del computador se han tenido en cuenta las siguientes pautas:

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

- a) Debe tener una "memoria" de capacidad mínima que permita el contenido íntegro de la ficha del "folio real" de todos los inmuebles de la ciudad de Buenos Aires (fincas comunes y las especiales originadas en la propiedad horizontal);
- b) Ese mínimo debe oscilar en los (3.000.000.000) tres mil millones de caracteres alfa - numéricos, comprensivos de la totalidad de los folios y el promedio de posiciones de cada finca (2.000). El computador debe admitir el agregado de complementos que admitan y eventualmente superen ese mínimo;
- c) No es indispensable que los caracteres estén "en línea", porque todavía no se ha entrado en una etapa de información directa al usuario;
- d) La "unidad central" debe tener, a su vez, una capacidad mínima que posibilite alfa - numéricos, comprensivos de la totalidad de los folios y el promedio de posiciones de trámite inscriptorio diario;
- e) Se deben operar por lo menos dos programas - exigencia del operativo diario de la tarea registral - consistentes en: asiento de la "reserva de prioridad" con motivo de las certificaciones requeridas, tanto en lo que se refiere al contenido del "folio real" como al personal de "inhibiciones" e incluso su reproducción por medio de la unidad impresora del equipo, y los asientos, también diarios, de los diferentes rubros del "folio real", con motivo de las mutaciones que se inscriban y las anotaciones preventivas, operaciones que se realizarán en forma alternada y no simultánea;
- f) Las exigencias de la registración imponen la necesidad de que el computador, tanto en consulta como en el agregado o mutación de la información memorizada, realice la gestión dentro del horario de las tareas, o sea en un plazo no mayor de 7 horas. (La memoria de masa no puede estar contenida en cintas magnéticas, aún de alta velocidad, por el tiempo que demanda la localización de la información introducida profusamente y en forma secuencial);
- g) En los programas es imprescindible obtener la relación funcional y estadística de las especies de derecho, tipos de inscripción, asiento y anotación, titularidades, sujetos intervinientes y cualquiera otra información sistematizada que haga posible el análisis y contralor de operativos, frente a la preceptuación legal, sistemas y técnicas y sus adecuaciones, modificaciones y perfeccionamientos;
- h) Debe disponerse de un "software" lo más amplio, que permita una economía real de costo y tiempo en la programación, por las ventajas que significa el empleo de los procesos ya experimentados;
- i) El apoyo del computador, a nivel de los requerimientos del servicio, en orden al tiempo del proceso, debe coincidir con el "momento" preciso de la verificación de lo actuado, en el caso de la matriculación, asientos e inscripciones en la ficha del "folio real", con lo que el contralor eficaz cierra el ciclo inscriptorio del documento sometido a publicidad.

Para una mejor comprensión de la inclusión del "apoyo electrónico" en el proceso registral, se incluye un gráfico - cursograma del trámite comprensivo de los antedichos "tres momentos" de la registración con el agregado del "cuarto momento", o sea del apoyo y contralor, con

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

computadora (Anexo I.)

**VIII. CONCLUSIONES**

1°) El mercado de hipotecas será tanto más atrayente y más fluido, cuanto mayor sea la seguridad jurídica que le ofrezca la legislación hipotecaria y su régimen de publicidad registral;

2°) Interesa a la vigorización de los sistemas como de las técnicas registrales la claridad preceptiva como la simplicidad del proceso constitutivo de los derechos reales que lo hagan ágil, eficaz y seguro;

3°) Frente a sistemas típicos o atípicos, deben ponderarse en forma especial: las costumbres del tráfico inmobiliario, las prácticas, las modalidades de los países, su idiosincrasia y, sobre todo, su raigambre histórica y jurídica, para lograr técnicas operativas acordes con las necesidades socio - económicas de cada pueblo y la satisfacción de sus derechos primordiales, como lo son el de propiedad de la vivienda y de la tierra de explotación agropecuaria;

4°) Deben descartarse en Latinoamérica los sistemas y técnicas de la publicidad de los derechos reales que trastoquen el eje económico del negocio, como en los casos en que el dinero sólo se moviliza contra la inscripción registral y no con el contrato;

5°) Conviene tener muy en cuenta las observaciones y sugerencias, tan medulares que ofrece el Estudio realizado por la Organización de los Estados Americanos a que se ha hecho mérito, procurando perfeccionar en cada uno de los países de Latinoamérica sus instituciones jurídicas que propenden a su desarrollo y al fortalecimiento del derecho de la propiedad urbana y rural;

6°) El replanteo de las instituciones legales y su reordenamiento, deben ser adoptados luego de estudios exhaustivos hechos por jurisperitos y técnicos, con medida y sin improvisaciones, tomando la experiencia de los demás y lo positivo del derecho comparado, para la perfección de las leyes locales y de sus órganos de aplicación y ejecución; y

7°) Las instituciones de ahorro y préstamo tienen la oportunidad, por medio de sus entidades nacionales e internacionales, de propender al examen y estudio de las experiencias hechas brindando lo mejor de los frutos logrados, recurriendo a entes como la Organización de los Estados Americanos y los que integran la Organización de las Naciones Unidas, en procura del asesoramiento especializado, indispensable para satisfacer los grandes cometidos que competen a los países que integran Latinoamérica.

REVISTA DEL NOTARIADO  
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

