

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

***PRIMERA REUNIÓN INTERAMERICANA DE JURISPERITOS VINCULADOS A  
LOS SISTEMAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA***

En la sede del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, convocada por la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, con la colaboración especial del Consejo Federal del Notariado Argentino y el Instituto de Derecho Registral, del 13 al 17 del mes en curso se celebró dicha conferencia, con la asistencia de delegados de siete países (Argentina, Brasil, Chile, Ecuador, Estados Unidos Panamá y Perú).

El temario tratado se sintetiza así: El derecho de propiedad en las legislaciones nacionales (la vivienda y la propiedad rural); formas de constitución de los derechos de dominio y reales de garantía (hipotecas, especialmente) - y los regímenes de publicidad en los diferentes países. Además, el objeto de la reunión consistía en buscar forma y procesos aceleradores de la configuración y publicidad de dichos derechos.

Fueron autoridades designadas en la conferencia:

Presidente honorario: Nylton Moreira Velloso (Presidente de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda).

Presidente: Escribano Antonio J. Llach (Argentina).

Vicepresidentes: Dr. Luiz Carlos Vieira Da Fonseca (Brasil) y Dr. José E. Ugarte Alcázar (Perú).

Secretarios: Dr. Carlos Peña Herrera Rivadeneira (Ecuador) y Dr. Pedro Lasa Ibarzábal (Panamá).

La dirección de los debates, por decisión de los delegados, fue conferida alternativamente a cada país interviniente.

**Palabras de apertura del escribano Antonio J. Llach.**

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

La Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, accediendo al pedido formulado en la IX Conferencia Interamericana celebrada en enero de este año en la ciudad de Panamá, ha convocado a esta Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos vinculados al Sistema de Ahorro y Préstamo, que para honor nuestro, cuenta con la colaboración del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

Y esta primera reunión de especialistas se realiza en la sede de este centenario Colegio de Escribanos de la Capital Federal, cuya presidencia ejerzo.

Todos conocemos el temario por considerar, que debatiremos en el curso de la presente semana, el cual tiene, a mi modo de ver, una significación capitalísima, porque las conclusiones a que arribemos - que se llevarán a la X Conferencia Interamericana a celebrarse en enero próximo en la ciudad de Lima, Perú - proporcionarán la solución anhelada y puesta de manifiesto no solamente en Panamá sino especialmente en sus precedentes, las Conferencias Interamericanas realizadas en esta ciudad de Buenos Aires y en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil.

Sin que signifique prejuzgar ni anticipar el contenido y alcances de las conclusiones que se adoptarán señalo que servirán para destacar - en ciencia y conciencia de juristas - la evidencia de la seguridad jurídica que debe rodear la constitución y publicidad de los derechos reales, especialmente de dominio y condominio y los de garantía, como lo es entre ellos, por ejemplo, el de hipoteca.

También auguro a esta reunión, que cuenta con tan valiosa colaboración de especialistas, halle solución a los procesos y técnicas que aceleren la configuración y publicidad de tales actos y negocios jurídicos, sobre los que se apoya el tráfico dentro del cual - en nuestra América - por vuestro sistema se capta el ahorro popular y se arbitra con él, solución a la vivienda, derecho éste proclamado durante casi veinte siglos por el cristianismo y contenido expresamente en la décimo séptima DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas y en la Mater et Magistra, del Papa Juan XXIII, en tanto y en cuanto ambas han establecido enfáticamente que "cada individuo tiene derecho a poseer una propiedad suya personal o en común con otros" y que "ningún individuo podrá ser privado arbitrariamente de su propiedad", como también, que la "propiedad privada... es un derecho natural que el Estado no puede suprimir. Es intrínseca a ella una función social, pero es también un derecho que se ejercita en bien propio y de los demás".

Agradezco en mi doble carácter de presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino y de este Colegio, la deferencia de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y la presencia de todos ustedes, hermanos americanos.

Agradezco particularmente, la asistencia de los señores delegados especiales de carácter internacional y nacional.

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

Deseo que vuestra breve estada en nuestra patria les sea muy grata y que encontréis en nosotros, los argentinos, esa confraternidad, esa hospitalidad y ese afecto que es típico en todos los países de nuestra querida América del Norte, del Centro y del Sur.

Quedan todos ustedes, hermanos y amigos, en nuestra casa, vuestra casa, desde hoy y para siempre.

### **Conclusiones**

Al término de la reunión se adoptaron varias e importantes declaraciones y recomendaciones que serán llevadas a la X Conferencia Interamericana, a celebrarse en la ciudad de Lima, Perú en el curso del mes de enero de 1972.

Entre las decisiones tomadas se destacan: la forma de los contratos generadores de los derechos reales y su configuración, tanto en lo que se refiere a los que se constituyen en los mismos registros inmobiliarios como los casos en que los derechos nacen fuera de tales organismos, cuya forma, en estos últimos supuestos, deberá ser el instrumento público.

Además se estudió y ponderó el sistema registral argentino, especialmente el de la Capital Federal, que cuenta con apoyo electrónico y se recomendó la creación de un documento de carácter internacional para América latina, representativo del valor de las hipotecas constituidas en los países según sus propias normas positivas.

Se transcribe a continuación el texto de algunas de las declaraciones aprobadas.

### **Forma para constituir derechos reales y recomendaciones**

Comisión 1ª integrada por Argentina, Chile y Brasil

Es aceptable como forma para celebrar contratos que deban generar derechos reales, tanto los instrumentos públicos como los privados.

La constitución de los derechos reales debe producirse ya sea por el instrumento público que autoriza el registro de publicidad inmobiliaria o bien por instrumento público configurado por notario o funcionario con investidura suficiente si el derecho real nace o se configura extrarregistralmente.

Es recomendable que en países donde no existan se estudien normas de legislación positiva que otorguen efecto retroactivo constitutivo de derechos reales a la fecha de su instrumentación, cuando ésta sea indubitable.

Recomendar que en aquellas legislaciones en que no exista se exija una adecuada capacitación notarial y como medio práctico para ello, se adopte el sistema de concurso para su designación. Asimismo, se determine el número adecuado de los mismos, en relación con el número de personas y áreas de actuación.

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

**Catastro territorial y técnica de registración**

(Comisión 3ª integrada por Argentina, Chile y Perú)

Es necesario que en los respectivos países se cuente con un catastro territorial que asegure la perfecta individualización notarial de cada uno de los inmuebles, basado en tareas propias de la agrimensura y a las que se incorporen las modernas técnicas de la confección de planos y la clasificación geotopográfica.

Los registros de la propiedad inmobiliaria, conservadores u organismos competentes en la materia que procesan la documentación relativa a los valores jurídicos de los inmuebles, deben estar bajo la dirección de juristas y expertos en técnicas específicas.

Es necesario adoptar, como técnica de registración, la que reúna en un solo elemento toda la información correspondiente al estado jurídico (propiedad, derechos reales de garantía y demás medidas cautelares de orden judicial) de un inmueble determinado, como resulta por ejemplo, de las aplicadas en los actuales momentos en la Argentina y el Perú.

**Técnica del folio real**

Declaración especial recomendada por la Comisión Redactora integrada por delegados de Argentina, Brasil y Perú, que el Plenario de la Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos eleva a consideración de la Secretaría General de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, para su divulgación entre las entidades miembros de la misma y la X Conferencia Interamericana a celebrarse en Lima, Perú, en el mes de enero de 1972. (Comisión 3ª integrada por Argentina, Chile y Perú)

1º - Que la técnica denominada del "folio real", exige que se describa el inmueble y contenga las sucesivas titularidades de dominio, hipotecas y otros gravámenes, medidas judiciales cautelares, preanotaciones hipotecarias, etc.;

2º - Que tratándose de preanotaciones hipotecarias (anotaciones preventivas) éstas deben tener un plazo limitado de vigencia, supeditadas a la constitución del derecho real mediante el instrumento definitivo;

3º - Que la sistematización en la redacción de los asientos registrales, así como la correcta aplicación de la prioridad registral, aseguran una mayor eficiencia a la registración y vinculación de los distintos documentos que se presenten a los registros;

4º - Que estas exigencias sólo pueden imponerse en registros de propiedad inmobiliaria que cuenten con personal debidamente capacitado y con los

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

elementos materiales necesarios, para lo cual es indispensable asegurarles los recursos económicos que lo hagan viable;

5° - Que en esos registros debe lograrse uniformidad de criterio dentro de cada país y una velocidad operativa que se beneficiará con la división de tareas específicas, como son el control de prioridades, calificación de títulos, asientos de inscripción, publicidad a terceros asesoramiento técnico registral, etc.;

6° - Que para optimizar el proceso de esos registros se debe estudiar la posibilidad de incorporarles medios técnicos modernos como el fotocopiado, la microfilmación, inclusive el apoyo electrónico con máquinas de registro directo, según lo aconseje el volumen y frecuencia del movimiento que imponga el tráfico inmobiliario de cada país;

7° - Que la registración debe hacerse sobre la base de documentos originales o testimonios, los cuales serán de autenticidad indudable en cuanto a su identidad con el original;

8° - Que en los supuestos señalados debe asegurarse la autenticidad incontrovertible en cuanto a la identidad y voluntad de las partes intervinientes en el acto o negocio jurídico causal;

9° - Que para la facción de documentos originales constitutivos de los derechos inscribibles debe admitirse la mecanografía y para los testimonios tanto la mecanografía como el fotocopiado o los formularios que no admitan o posibiliten intercalaciones, así como cualquier otro medio moderno de escritura o reproducción;

10° - Que tanto para la confección del contrato de mutuo como de los documentos constitutivos de derechos reales y su correspondiente registración, - deben eliminarse las barreras que demoran el proceso, tales como la prohibición de contratar mientras subsistan deudas fiscales sobre el inmueble o de no registrar hasta tanto se paguen impuestos a la operación;

11° - Que el Estado puede garantizarse sus necesidades fiscales - que son legítimas - por intermedio del funcionario interviniente o solidariamente con la deuda a cargo del adquirente e, inclusive, al acreedor o vendedor, sin necesidad de demorar la contratación. Ello, sin perjuicio de la conveniencia de que sean agilizados o modernizados los sistemas de recaudación fiscal.

**Reducción del plazo de prescripción adquisitiva. Resguardo de la seguridad jurídica**

(Comisión 2ª integrada por Chile, Unión Interamericana y Argentina)

I. VISTO:

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

Que la Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos vinculados a los sistemas de Ahorro y Préstamos exalta el derecho de propiedad, cuya función social impone limitaciones para armonizar los intereses privados y los comunitarios.

Que la institución de la prescripción adquisitiva (usucapión o modas adquirendi) produce en plano civil (con o sin los requisitos del justo título y buena fe), el saneamiento de la titulación inmobiliaria.

Que cuando la prescripción se computa desde la inscripción, o sea desde la cognoscibilidad pública de los derechos reales, el término de la misma (prescripción tabular), puede ser más breve que en el campo civil; y

**CONSIDERANDO:**

Que en resguardo de los intereses de los deudores hipotecarios es conveniente acelerar el estudio de los títulos, para lo cual puede recurrirse, entre otros factores, a la reducción de los plazos de prescripción en términos que no afecten a la seguridad jurídica.

La Primera Reunión Interamericana de Jurisperitos vinculados a los sistemas de Ahorro y Préstamo, recomienda a la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo, divulgue entre las entidades miembros de la misma, las precedentes consideraciones y propicie, en la X Conferencia Interamericana, la reducción del plazo legal de la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre bienes raíces, al término de 10 años, combinada con una prescripción tabular de 5 años.

Al mismo tiempo, que se establezca en los países en que existe la caducidad registral de la hipoteca, igual lapso que el de la prescripción extraordinaria, sin perjuicio para el acreedor de reinscribir su derecho.

II. Que para el resguardo de la seguridad jurídica y como anticipo de la misma, es aconsejable utilizar el régimen de preanotación de la inscripción de los derechos, en condiciones similares a las de la legislación argentina.

**Palabras de cierre del escribano Antonio J. Llach**

Ha llegado a su fin esta Primera Reunión de Jurisperitos, realizada por la presencia activa de ocho países de América.

Luego de ardua e intensa labor habéis arribado a conclusiones de gran relevancia, las que acabáis de aprobar.

En nombre del Consejo Federal del Notariado Argentino y de este ilustre Colegio de Escribanos de la Capital Federal, agradezco a todos ustedes el esfuerzo realizado en beneficio - a no dudarlo - de todos los países de nuestro continente, de su progreso, de sus instituciones y, muy - especialmente, de todo ciudadano que procura ejercer uno de los más elementales derechos, cual el de obtener su vivienda propia.

Estimo que el vaticinio que hiciera al iniciar esta reunión se ha cumplido al

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

pie de la letra. Todas las conclusiones serán útiles para ese futuro mejor que todos anhelamos para nuestras naciones, ligadas muchas por los lazos indisolubles de la historia y de la sangre y, por sobre todo, de la amistad.

Para que en vuestras casas lejanas de Buenos Aires recordéis las horas pasadas con nosotros, el Colegio de Escribanos se permite entregarles un humilde presente que servirá para sujetar los papeles de vuestra mesa de trabajo.

Deseamos que en las horas futuras de vuestra labor penséis que en este sector del cono sur de América viven amigos que los recordarán siempre y les desean los mejores momentos de felicidad, junto a sus distinguidas esposas y queridos hijos.

Hasta pronto mis amables amigos, y les reitero que ésta es vuestra casa. Cuantas veces retornéis la Argentina, os recibiremos con nuestro mayor afecto, igual que hoy.