

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

INCIDENCIA DEL DERECHO REGISTRAL EN LA SEGURIDAD JURÍDICA. (Su evolución frente a fenómenos jurídicos y socio - económicos)(*)(937)

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Aclaración. - II. Seguridad jurídica. - III. Derecho registral. - IV. Función del derecho registral y adecuación progresiva al factum jurídico y socioeconómico: colonización, viviendas colectivas y urbanizaciones.

I. ACLARACIÓN

No procuramos la obtención de oraciones laudatorias para el derecho registral. Perseguimos, como ocurre con toda mira científica, el conocimiento entero, desbrozado de cualquier interés espurio que no redunde en objetividad. Por ello, en puridad de concepto, más que preguntarse cuál es la incidencia del derecho registral en la seguridad jurídica, corresponde inquirir acerca del rol que cumple y puede llegar a cumplir aquél. Tal desde que él se integra en la totalidad de los medios que componen la seguridad jurídica. Respecto de su evolución frente a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fenómenos jurídicos y socioeconómicos, parece correcto formularse el interrogante de si esta proyección, produce su paralelismo contemporáneamente a aquel aspecto de la dinámica comunitaria. Aclarada, pues, la interpretación de dos de las proposiciones de la temática, es manifiesta necesidad delimitar su ámbito.

II. SEGURIDAD JURÍDICA

La noción de seguridad jurídica puede considerarse una premisa presupuesta. De allí, sería innecesario detenernos en ella. Pero también es presupuesto del entendimiento y la concordancia no sólo hablar el mismo idioma sino también iguales conceptos. Así, entendemos por seguridad jurídica todos los medios que crea el Estado y los particulares por instrumentación del derecho objetivo, para conservar o adquirir los derechos, y con ellos las cosas, que según el régimen jurídico político vigente se consideran necesarias, convenientes o apetecibles para el individuo. Así, distinguimos dos ámbitos de creación de medios, el jurídico primigenio propiamente dicho o estatal, y el reconocido por la juridicidad: el privado.

Didácticamente la seguridad jurídica puede ser bipartida del siguiente modo:

a) seguridad jurídica comunitaria (estatal o pública); y b) seguridad jurídica particular (individual, subjetiva, privada o personal)

Ellas son interdependientes, aunque de funcionamiento más fluido en el ámbito nombrado en segundo término, desde que su dinámica parte de la "autonomía de la voluntad". La primera, en cambio, se materializa en virtud de la potestativa correspondiente a los procesos específicos de cada órgano. La seguridad jurídica comunitaria regula los aspectos más importantes de la seguridad jurídica particular; ésta, a su vez, viabiliza la procesática comunitaria correspondiente a los asuntos de índole patrimonial privados. La mentada interdependencia es tan íntima como para que los procesos se ajusten recíprocamente. En el plano particular, motivado por los intereses en tráfico; en el plano comunitario, por la necesaria conservación o acrecentamiento de su coherencia con todo el sistema jurídico.

Otro distingo permisible sería el siguiente: a) la seguridad jurídica general;

b) la seguridad jurídica relativa o sectorial. La primera es la integrada por todas las instituciones y medios específicos, sin distinguir a cuál o cuáles ramas del derecho corresponden. La segunda es emergente de cada una de las ramas o sectores jurídicos donde se plasma por la particularidad de sus asuntos. Ahí hallamos ubicuidad para el derecho registral. La funcionalidad de la seguridad jurídica general se destaca - gráficamente - como un sistema circulatorio de toda la anatomía

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

societaria.

En concreto, ¿qué es la seguridad jurídica registral inmobiliaria? Para el Estado significará la creación o adopción de la infraestructura registral inmobiliaria; y su funcionamiento armónico con los requerimientos de los particulares, lo cual connota perfiles de servicio público; y, además, el ajuste y su cabal desenvolvimiento con el resto de la organización administrativa. Para el particular significará guarda, conservación, protección, aherrojamiento, inmutabilidad, libertad, defensa, triunfo, amparo, etc., de sus derechos(1)(938). También significará visualizada en la persona Estado el cumplimiento de aquella operativa organizada para la concreción de la seguridad jurídica particular. Igualmente en un estrato más elevado, menos visible, más sutil, pero existente, producirá el correcto ensamble temporal de la estructura jurídica política vigente. Con este enfoque, la seguridad jurídica registral inmobiliaria aparecerá consolidada más en atención de lo individual que de lo público(2)(939). Tal porque en nuestro sistema, el desarrollo integral de la personalidad se asienta principalmente sobre bases potestativas de los particulares. Luego, fuera de nuestras fronteras, podemos atender a la seguridad jurídica propia de la "dictadura del proletariado" en materia registral inmobiliaria(3)(940). ¿Qué es lo afín entre este sistema y el capitalista? Pues, fuera de los valores sustanciales, es la identidad técnica: los asientos registrales. En la estructura jurídica política, por ejemplo, de la U.R.S.S., la protección del interés particular(4)(941), se manifiesta en la medida permitida, en tanto resulte símbolo coherente para una ecuación representativa de lo colectivo. O sea, la seguridad emergente de la respectiva situación jurídica registral fundiaria exhibe, con más nitidez que nuestro sistema, sus vasos comunicantes con lo ideológico. Al margen de ello, la naturaleza (instrumentación) de sus respectivos quehaceres es idéntica. Esta afirmación la consideraremos en el punto siguiente.

III DERECHO REGISTRAL

Asiendo como premisa - relativa a su naturaleza - , la de que el derecho es una técnica, esto es, un medio, un continente, un compartimento no hermético (guarda vinculaciones intrajurídicas y extrajurídicas), una herramienta que sirve o no para concretar conductas, según el operario y según la oportunidad en que se lo ejerce, debemos considerar que el derecho registral es parte, a su vez, de aquel derecho, y, por tanto, técnica al fin(5)(942).

Estas consideraciones no llevan ánimo minimizante. Se trata, simplemente, de considerar las cosas en sí. Con todas sus vicisitudes, el hombre emprendió y emprende, en cada instante, el nunca concluido camino hacia la verdad. No presumimos manejarla, pero sí tentar la puntería hacia algunos de los vértices de la rosa de los vientos, si con ello convergimos al conocimiento que, según la lógica rigurosa, debe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tenerse por valedero en su temporalidad. Aceptamos que el derecho registral es una técnica - bien que importante - , porque se trata de implementar algo más que el servicio de café en una dependencia pública. Así, dentro del concepto de función propia de la sectorialidad: seguridad jurídica registral, debemos considerarlo un ordenamiento menor (institución), interdependiente del ordenamiento mayor y condicionante de esa interdependencia al ordenamiento jurídico mayor.

Ubicado, pues, el ámbito funcional del derecho registral en el radio correspondiente de la esfera estatal o en la planta de la "pirámide", según la preferencia geométrica, pasaremos en el punto IV a comprobar sus vinculaciones y operativa en relación al factum prealudido en la temática del presente. En este orden de ideas, la mecánica del derecho registral se desarrollará como una ejecución táctica inserta en la estrategia general del Estado. Lo predicho es valedero tanto para un Estado del mundo capitalista, como para un capitalismo de Estado o dictadura del proletariado. Sus respectivos asientos registrales variarán en cuanto a la calidad de los títulos que representan, como a la sustancia de sus orígenes(6)(943), pero no en su técnica expresiva. En materia de dominio, en la U.R.S.S. podremos hablar de la calidad y del derecho del depositario(7)(944), mas no de la del locatario, ni mucho menos de la del usufructuario o propietario. Sin embargo, la forma de su extensión o impresión serán coincidentes en ambos sistemas. Claro está, los propósitos políticos(8)(945)de uno y otro sistema diferirán; aunque volvemos a repetir: la utilización de la técnica será ineludible en cada uno de aquéllos. A pesar de que los sistemas promuevan distintas ocasiones para cometer, no afectará a servirse de la técnica en sí; tampoco por el material empleado, tal como si nosotros llegáramos a destinar un polímero con específico proceso para soportar el tracto mecánico, y los rusos se sirvieran de una cartulina de pasta de conífera, y los chinos, en cambio, usaran el papel de arroz. Ello, aun cuando nosotros lo destináramos para los rectángulos del folio real y ellos, para sus disímiles índices personales.

Tampoco influirá en la calificación de técnicas, los modos centralizados o descentralizados de los órganos registrales. En este aspecto podemos adelantar que en la U.R.S.S. la tendencia es llegar a la centralización de toda la organización registral inmobiliaria; propósito hasta el presente incumplido porque hay regiones de predominio registral local. Pero esto es inocuo en cuanto a la existencia de la técnica en sí. Lo concreto es que ellos la utilizan como nosotros, y que a pesar de no tener sus asientos, en el momento, el carácter de reales sino personales, los mismos extrínsecamente son tan inodoros, incoloros e insípidos como los nuestros. ¿Por qué? Porque son técnica, sin más.

**IV. FUNCIÓN DEL DERECHO REGISTRAL Y ADECUACIÓN PROGRESIVA AL
FACTUM JURÍDICO Y SOCIOECONÓMICO: COLONIZACIÓN, VIVIENDAS
COLECTIVAS Y URBANIZACIONES**

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El tema tiene tal amplitud que su exclusivo enfoque registral resultaría maculado de estrecho o mezquino. Aquellos fenómenos provienen de una fuente que, en grande o menor medida, se origina fuera de las fronteras donde eclosionan. Salvando las diferencias modales (propias de lo local), podrían ser estudiados a nivel continental. Con tal suerte de concatenaciones(9)(946), el investigador de una rama del conocimiento siente cómo la materia se le escurre de las manos, para caer en las otras ciencias o conocimientos.

De acuerdo a lo predicho, la función y la progresiva adecuación del derecho registral resultan de continuo apoyo al *factum social* aludido. Tal, sin perjuicio de que en algún momento pueda aparecer como una función de simple apoyo coyuntural. Cualquiera sea el prisma con el que se la mire, la aspiración debe ser su progresiva adecuación al unísono de las mutaciones sociales. Esto implica enunciar la elevada densidad del asunto. Mas el óbice primigenio para su concreción será siempre de orden patrimonial.

Trataremos separadamente de la colonización, y en forma conjunta por la afinidad existente, de las viviendas colectivas y las urbanizaciones.

IV. 1. Colonización

Este problema compromete ineludiblemente la composición de alguna organización o planificación. Así sea que en alguna medida la colonización puede significar también la solución del problema habitacional; antes que ello, priva el móvil de explotación directa de los medios de producción agropecuarios. Ello sin perjuicio de sus numerosas secuelas, algunas de las cuales hacen a la condición de nuestro país como exportador de la producción mencionada.

La colonización puede darse en tierras ya ocupadas y explotadas, en las cuales sus trabajadores pueden, sin ninguna especie de cambio fundiario, intervertir sus títulos. Verbigracia: como si de arrendatarios o medieros pasaran a ser titulares de dominio, usufructuarios, enfiteutas, depositarios, tenedores, etc. En cuanto las leyes específicas hicieran alguna remisión a la materia registral, o simplemente se aplicara la normativa pertinente (excepción hecha del caso en que la interversión del título careciera de relevancia registral, como si de arrendatario pasara a ser depositario), nuestra infraestructura debería a la menor brevedad realizar la actualización de las nuevas titulaciones, previa intervención, por supuesto, de la función notarial.

El otro aspecto (la mayoría de sus veces) supone la traslación o creación de un grupo humano hacia o en un sitio, donde el área es despoblada o insuficientemente poblada(10)(947). Ocurre cuando se plantea la colonización que el primer óbice que se agita es de tenencia de la tierra. Y ocurre que aquél, con ser importante, no lo es en mayor grado. ¿Por qué? Porque tierra pública nacional o provincial tenemos desde La Quiaca hasta el centro mismo de la Antártida... Entonces ¿cuál es el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obstáculo para concretar colonizaciones? Pues el de la inmensa infraestructura requerida para el avance de aquéllas. Su implementación, en primer lugar, supone un completo estudio ecológico, el que se destinará a la confección de los planes. Otro estudio, de las condiciones hidrográficas, y otros exámenes laterales. Luego, el montaje de la infraestructura propiamente dicha: vías de circulación de la producción hacia los centros de comercialización o puertos de embarque; ellas podrán ser naturales o artificiales. Su trazado, si no se cuenta con ellas, será el resultado de un minucioso estudio, porque puede llegar a ser parte de un plan formulado a nivel regional, nacional o intercontinental. El presupuesto de este solo aspecto importará cuantiosas sumas que no son del caso estimar. La mecanización y electrificación son dos rubros que pertenecen a los sectores maquinaria rural, termoeléctrica e hidroeléctrica. La acción estatal como la privada debe manifestarse feraz para satisfacer la producción y demanda de mecanización rural; como en la ejecución y manutención de las obras productoras de la mencionada energía. Contemporáneamente se presentará la línea de créditos, que deberán ser accesibles y de condiciones generosas. Otro aspecto será el de la vivienda adecuada para el trabajador rural o el colonizador, tanto por sus condiciones de habitación, como de salubridad, como de los factores de orden sicológico que puedan afectarle. A su tiempo, habrá que considerar el apoyo tecnológico en suerte de consejos, educación, evacuación de consultas por organismos especializados. Otro aspecto es el de creación o vigorización de una conciencia agropecuaria, integrada en la conciencia genérica del país. Acción ésta a la que debe ser concurrente el aspecto educativo en general del poblador rural.

En fin, estas evaluaciones que no expresan todo el rico contenido de los fenómenos en examen, y hechas a vuelo de pájaro, nos demuestran la envergadura del problema para hallarle solución satisfactoria. Consecuentemente ante la materialización de planes de colonización, en una ordenada consecución de sus etapas, debe causalizarse forzosamente una actividad notarial, otra registral y otra catastral. Las dos primeras de creación y actualización de titularidades reales, y la última de determinación física. Estos cometidos, bien pueden tener lugar, previamente a la iniciación de los programas de colonización o con posterioridad. O sea, que el derecho registral es concurrente a la solución de estos desafíos socioeconómicos; brinda su apoyatura coyuntural o permanente en formulaciones de largo aliento. Sin embargo, si bien es coadyuvante sectorialmente, su rol no puede ser librado al azar o a la marcha inconexa de realizaciones parciales. Debe ser acoplado armónicamente a las funciones que debe complementar, y, a su tiempo, puede condicionar algunos aspectos de la programática de contenido socioeconómico.

Puede asimismo ser propicio con la formulación de planes de colonización, la creación de un Registro Nacional de la Propiedad Fundiaria(11)(948). Esta organización podría partir de los asientos y datos de los registros locales y de organismos que cuenten con ellos;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tendría por objeto, además de las titularidades y estados de dominio y datos catastrales, otros referentes a la composición de los suelos, erosión o posible devenir, aptitudes, enunciación de sus explotaciones más adecuadas, períodos de inactividad a someterlas, cambio o rotación de los cultivos o pastoreos, servicios de aguas, estados jurídicos patrimoniales (además de los reales), sus vinculaciones con el Estado o entidades crediticias, plazos de indisponibilidad, etc.

Paralelamente al desenvolvimiento conjunto de estos fenómenos con la operativa (del derecho registral, prevemos el desarrollo doctrinario de la materia. ¿Por qué? Porque es notorio que el incremento de una praxis, fundada sobre la normativa existente o a crearse, originará nuevas formas de conducta registral, cuyos comentarios, argumentaciones, estructuración en instituciones y especulaciones, constituirán una aceleración in profundis de la temática. Esta acentuación de la culturización registral podrá ser el punto de partida de normas jurídicas de más jerarquía que las que se desarrollan sectorialmente en la Administración; como si su dictado proviniese de la función legiferante. A mayor abundamiento, este fenómeno no se libraría sólo en el orden local, sino que siendo común en lo que a Latinoamérica se refiere, induciría al acrecentamiento de los contactos doctrinarios. Su consecuencia, cualquiera resulte el nivel en que se desarrolle, será feliz para el derecho registral. Tales acontecimientos deberán cumplirse en todos los aspectos de lo registral: a) el jurídico (salvando las particularidades locales); y b) el técnico, en el cual la uniformidad es de logro más sencillo.

IV. 2. Viviendas colectivas y urbanizaciones

Este rubro en realidad es unitario. ¿Por qué? Porque el tema de las viviendas colectivas es un capítulo de la urbanización. Si de otro modo lo encaramos, tenemos el resultado a la vista: construcciones amorfas que no contemplan las necesidades y los problemas que engendran los grandes conglomerados ciudadanos.

A pesar de que todo el mundo sabe qué es lo que persigue la urbanización, esto es, el advenimiento armónico en todo sentido de las masas a la vivienda, es bueno recordar algunos conceptos para evitar malentendidos.

Es opinión nuestra que la urbanización implica un tanto la colonización de la ciudad. Alguien responderá que la urbanización es, entre otras cosas, la población ordenada de los espacios libres. Pero tal promoción de la habitación no se da en el desierto, sino en los centros de producción o de consumo; porque una de sus metas es acercar dichos centros entre sí. Por tanto, la problemática del urbanismo se desarrolla en las ciudades o en las cercanías. Es en tal razón que se da en los enormes conglomerados de mampostería, blancos si su cal de revestimiento es de reciente impresión, o grises si la pátina del smog ha principiado su obra. Nos detenemos un tanto en los colores, porque la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

urbanización atiende también a la belleza arquitectónica. Sintetizando, el urbanismo debe resolver problemas de: 1) exceso de población en ciertas áreas; 2) eliminar las condiciones de habitación infrahumanas (eufemísticamente llamadas casas colectivas); 3) promover las condiciones de seguridad, comodidad, abrigo, higiene, salubridad y belleza; 4) circulación, esto es, que el tráfico en sus distintas especies y volúmenes se desarrolle a un ritmo previsto de normalidad; 5) accesibilidad de los grandes grupos habitacionales; 6) acercamiento máximo de los centros de producción y consumo.

Está claro que su solución no debe caer (tenemos ejemplos numerosos) en un planeamiento minuciosísimo o ideal, cuya consecuencia es la imposibilidad material de ejecución, sino librarse a una planificación con miras de futuro, pero de efectos prácticos.

De cualquier suerte, ante la promoción del urbanismo o de planes de viviendas colectivas, necesitaremos la formulación de una estadística de las necesidades actuales y de las que puedan proyectarse. De lo contrario, no estaríamos frente a un plan de urbanización, sino de yuxtaposición futura de problemas habitacionales.

La materialización de las obras produce efectos en otros ámbitos societarios. Tales el de la ocupación de mano de obra ociosa, particularmente la de la construcción, industria maderera para encofrados, carpintería, transportes, etc.

Paralelamente se formularán los interrogantes de la ubicación de las áreas habitacionales. Conforme a esto podrá darse la confección de un nuevo relevamiento catastral con redimensionamiento de manzanas, parcelas o aun parajes. Con la posesión y titularización de las unidades construidas, se abrirá la etapa notarial y registral. En esta especie de promoción habitacional, sobre todo si se emplaza en áreas pobladas y urbanizadas, no advertiremos mayores problemas para la infraestructura registral. La misma, con adecuación proporcionada al mayor volumen de documentos, puede ser correctamente salvada. Surge claro que la realización progresiva de estas obras puede indicar ingentes volúmenes para el futuro. Esto puede ser afrontado, adaptando en paralela extensión a los requerimientos sociales la infraestructura registral.

Por el desenvolvimiento de estos hechos, al derecho registral le cabe, sobre todo en su función estructural y de metodización, un rol de apoyo y facilitación del acrecentamiento del tráfico inmobiliario.

También puede jugar en estos fenómenos la situación patrimonial de los interesados en lo que se refiere a montos de tasas de inscripción, tasas de las certificaciones varias, por cientos impositivos que gravan los actos jurídicos de nueva titulación, etc. O sea, puede ser contribuyente a la agilidad de aquel tráfico inmobiliario, la reducción de montos, lo que implica una mayor afluencia documental hacia los registros.

Por todo lo sobredicho, es fácil colegir que una acción de promoción de urbanización o de casas colectivas, es compleja. Pueden existir factores imponderables (como una inflación desmesurada), desbaratantes de todos los costos de construcción estimados. Nos enseña la experiencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que una evolución de los medios puede preverse y evaluarse medianamente, pero sin ninguna certeza. De ahí, razonablemente, resulta imprudente formular planes de largo plazo. Tal, sin desmedro de considerar que la función del derecho registral será activa en su quehacer técnico; llenando el importante aspecto de la clarificación, saneamiento, orden comunitarios y, por consecuencia, seguridad en lo inmobiliario.