

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL MADRID - 1974

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Proyecto de Ley uniforme de Los Registros Jurídicos de Bienes(*) (160)

Artículo 1. - 1. El Registro Jurídico de Bienes es la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente ley. 2. Está a cargo y bajo la responsabilidad de 108 Registradores, funcionarios públicos. con título jurídico universitario y especialización acreditada.

Art. 2. - Quedarán sujetos a las normas contenidas en la presente Ley Uniforme los siguientes Registros Jurídicos:

- 1) Inmobiliario.
- 2) De buques y aeronaves.
- 3) De Empresas individuales o sociales.
- 4) De bienes muebles.
- 5) De derechos incorporales en exclusiva.

Art. 3. - El Registro Inmobiliario realiza la publicidad jurídica de los actos, contratos y situaciones registrables relativas al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles, así como la de las disposiciones normativas negociales y resoluciones de Autoridad competente que a ellos se refieran.

Art. 4. - El Registro de Buques construidos y en construcción y el de Aeronaves realizan la publicidad jurídica de los actos, contratos, situaciones, derechos, disposiciones y resoluciones expresados en el artículo anterior y relativos a los mismos.

Art. 5. - El Registro de Empresas realiza la publicidad jurídica de las personas y entidades, individuales o sociales, que ejerzan el comercio o actividad análoga y la de los actos mercantiles inscribibles a ellas relativos.

Art. 6. - 1. El Registro de Bienes muebles realiza la publicidad jurídica de las transmisiones y derechos constituidos sobre los bienes muebles corporales, identificables y no consumibles.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2 - La titularidad y cargas de los vehículos automóviles se hará constar por el Registro en la documentación administrativa.

Art. 7. - El Registro de Derechos incorporales en exclusiva realiza la publicidad jurídica de los mismos, de sus transmisiones y la de los derechos sobre ellos constituidos.

Art. 8. - 1. El Registro Jurídico se llevará abriendo uno particular a cada bien, en folio o ficha real. En el Registro de Empresas se abrirá a cada empresario, Sociedad y Entidad, y en él constaran sus elementos patrimoniales individualizados.

2 - Cada registro particular se señalará con número diferente y correlativo.

3 - Los asientos se practicarán en orden sucesivo dentro del folio o ficha real.

4 - El registro particular constituye el historial completo y exclusivo de los bienes y personas inscritos.

5 - Para que surta efecto cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos inscritos, deberá constar en el registro particular del bien afectado.

Art. 9 - 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes es obligatoria.

2 - La inscripción equivale en todo caso a la tradición.

Art. 10. - Los asientos del Registro Jurídico de Bienes, en cuanto se refieren a actos, derechos y situaciones inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

Art. 11. - 1. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

2 - Asimismo se presumirá que las Sociedades o Entidades inscritas en él están válidamente constituidas y que sus Estatutos inscritos son legalmente válidos.

3 - También se presume la exactitud de los datos de situación, límites y superficies consignados en el plano que, reseñado en la inscripción, individualiza la finca.

4 - Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que aquel se refiere.

Art. 12. - 1. La titularidad, libertad o gravámenes de los bienes sólo podrá acreditarse por certificación del Registro Jurídico.

2 - Asimismo mediante dicha certificación se acreditará la personalidad y circunstancias de los empresarios, Sociedades y Entidades - inscribibles en él.

3 - Los Registradores son los únicos funcionarios que tienen la facultad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de certificar lo que resulte del expresado Registro.

4 - Sus certificaciones, homologadas mediante legitimación o legalización del Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo, tendrán fuerza y virtualidad en todos los países.

Art. 13. - 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes se solicitará por cualquier interesado.

2 - Los Tribunales, Notarios, Autoridades o funcionarios que de algún modo actúen o intervengan respecto de los derechos inscribibles, deberán cuidar de la registración de los mismos. En ningún caso admitirán los títulos no inscritos.

Art. 14. - 1. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

2 - El rango registral puede ser objeto de negocio jurídico.

Art. 15. - Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos inscribibles, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrables.

Art. 16.. - 1. La capacidad de los otorgantes se calificará conforme a su ley personal.

2 - La capacidad de los extranjeros se acreditará por las autoridades diplomáticas o consulares; por la administración de su país por el Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo o por quienes ejerzan fe pública. El Registrador, no obstante, podrá calificarla directamente si conociere la legislación de que se trate.

3 - Formalidades documentales se determinarán por las leyes del país de otorgamiento, salvo que éste tenga lugar ante funcionario diplomático o consular del país de los interesados.

4 - Las resoluciones judiciales firmes, homologadas en la forma prevista en el artículo 12, 4, tendrán a efectos registrales la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

5 - Se aplicarán las excepciones del orden público jurídico.

Art. 17. - 1. El título, acuerdo o cualquier otro medio de expresar el consentimiento se formalizará conforme se determine por la respectiva legislación.

2. Análoga regla regirá para la solicitud de inscripción.

Art. 18 - 1. Se entenderá por título a los efectos de la inscripción en el Registro Jurídico de Bienes las escrituras públicas, ejecutorias, documentos auténticos y documentos privados fehacientes.

2 - Los expresados títulos tendrán validez internacional siempre que conste su legalidad por el cumplimiento de los requisitos exigidos en el país de origen, conforme al párrafo 2º del artículo 16.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 19. - Para registrar los títulos referentes a bienes y derechos deberá constar previamente inscrito el derecho de quien otorgue o en cuyo nombre sean otorgados.

Art. 20. - 1. El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho o situación registral como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

2 - La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Art. 21. - 1. La inscripción no convalida los actos y contratos nulos.

2 - Los pronunciamientos del Registro Jurídico de Bienes son firmes e inalterables respecto del tercero registral en los siguientes casos:

a) Cuando se le opusiere un título no inscrito proveniente del mismo causante o transmitente

b) - .Cuando haya adquirido de buena fe de personas que resulte en el Registro con facultad para transmitir.

Art. 22. - Serán inscribibles en el Registro Jurídico de Bienes las resoluciones judiciales firmes que declaren la incapacidad o modifiquen la de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Art. 23. - 1. Podrán pedir la extensión de asientos cautelares en garantía de sus derechos los que interpusieren acción con trascendencia registral, y los Tribunales y Autoridades administrativas con arreglo a las respectivas legislaciones.

2 - También podrán solicitar dicha clase de asientos quienes no pudieren obtener, de momento, el asiento definitivo de su derecho.

3 - Los asientos cautelares tendrán vigencia temporal.

Art. 24. - 1. El Procedimiento registral será breve, limitado a la documentación indispensable, rodeado de las máximas garantías y se hallan al servicio de La seguridad jurídica.

2 - La inscripción no será demorada, restringida o limitada por preceptos administrativos o fiscales.

3 - Podrá hacerse constar en el Registro la afección al pago de impuestos, como garantía de su exacción, siempre que aquella sea determinada en cuantía en duración.

Art. 25. - 1. La hipoteca amparada en esta ley, sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

2 . - Garantiza toda clase de obligaciones y no altera la responsabilidad ilimitada del deudor.

3 - No obstante será válido el pacto de que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, con excepción de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los demás bienes el patrimonio del deudor.

4 - Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación garantizada e intereses, costas y gastos si se hubieren pactado.

5 - La tramitación del procedimiento de ejecución habrá de sujetarse a las leyes del país en que radiquen los bienes.

Art. 26. - Los principios y normas fundamentales del Registro Inmobiliario se aplican a los demás Registros Jurídicos en cuanto sean compatibles con el objeto de los mismos y su especial naturaleza.

Art. 27. - 1. Se incorporarán al título inscribible, se referirán en el asiento y archivarán en el Registro los planos de los inmuebles resultantes de bases geodésicas contrastadas, o de levantamientos topográficos indubitables que reúnan los requisitos de un deslinde y los que se hallen aprobados por resolución firme.

2 - Cuando dichos planos se obtuvieren con posterioridad a la inscripción correspondiente, se harán constar en el Registro.

Art. 28. - 1. Los Estados organizarán un sistema de seguro que garantice la indemnización de daños y perjuicios a los intereses legítimos, producidos por la aplicación de las normas de esta ley.

2 - El pago de indemnización requerirá previa resolución firme de los Tribunales de Justicia.

Art. 29. - 1. Los registradores de cada país se integrarán en Colegios, Corporaciones u Organismos similares, de carácter público, con fines científicos, técnicos, de solidaridad y de ayuda mutua.

2 - A dichas entidades corresponderá la coordinación de los Registros Jurídicos.

3 - El Centro Internacional de derecho Registral recibirá los datos y experiencias de las mismas y los pondrá al servicio de todos los países.

Disposición final. - Las normas de la presente ley, una vez acentadas y ratificadas por los Estados interesados, quedarán incorporadas a los respectivos ordenamientos jurídicos en los cuales recibirán el desarrollo que sea preciso.

Reglamento del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER)(*)(161)

Artículo 1° - El Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) es una organización independiente. de estructura abierta y de carácter internacional, con sede en la ciudad de Buenos Aires (República Argentina), constituida por acta del 2 de diciembre de 1972 y regida por las disposiciones de este reglamento.

Art. 2° - Los fines y objetivos del CINDER son los siguientes:

a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- b) Promover y fomentar el estudio de temas, y cuestiones relacionados con la registración.
- c) Difundir estos estudios y toda otra investigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.
- d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.
- e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.
- f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho Registral en todos los países y su incorporación al CINDER.
- g) Convocar Congresos Internacionales cada dos años o, según las circunstancias determinen, otra periodicidad.
- h) Asociarse con los organismos internacionales pertinentes.

Art. 3º - El CINDER está integrado por las siguientes categorías de miembros:

- a) Fundadores de número: Son el Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.
- b) Fundadores: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter hasta noventa días después de aprobado el presente Reglamento. Sólo se podrá incorporar un miembro fundador por país, no admitiéndose en tal carácter a institutos que correspondan a países que cuenten con miembros fundadores de número.
- c) Titulares: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter después de los noventa días de aprobado el presente Reglamento. Tendrán ese mismo carácter los que se incorporen antes de esa fecha, correspondiendo a países en que ya se haya admitido un miembro fundador o exista un miembro fundador de número.
- d) Adherentes - Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales o personas físicas vinculadas al estudio o actividad registral que para colaborar con el CINDER deseen mantener relación permanente con el mismo y, a su solicitud, sean admitidas en ese carácter; y
- e) Honorarios: Son las instituciones y personas que merezcan especial reconocimiento por su carácter, antecedentes o contribución a la investigación y desarrollo del Derecho Registral y sean designados en este carácter.

Art. 4º - Los órganos del CINDER son:

- 1) La Asamblea General, y
- 2) La Secretaría General.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 5° - La Secretaría General ejecutará las decisiones de la Asamblea General. integrada por los miembros consignados en las categorías A, B y C del artículo 3°, tanto sea en reuniones ordinarias como extraordinarias. A ese efecto y hasta tanto se reglamente por una Asamblea General convocada al efecto, las facultades de la Secretaría General serán amplias y suficientes para cumplir los objetivos del CINDER contenidos en el acta fundacional.