

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

San Juan, Puerto Rico, 27 de octubre al 2 de noviembre de 1977

DESPACHOS

Comisión I: Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes

El III Congreso Internacional de Derecho Registral bajo la denominación de " CARTA DE PUERTO RICO", declara:

I

Los Registros Jurídicos de Bienes Muebles son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, con la finalidad de conseguir la seguridad del tráfico de dichos bienes, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores y la defensa y legitimación de las titularidades inscriptas.

II

Los Registros de Bienes Muebles constituyen el medio más eficiente para dotar de publicidad a las titularidades, limitaciones, y garantías reales y situaciones jurídicas relativas a esta clase de bienes, y resultantes del acto, contrato o resolución judicial o administrativa. Ha de tenerse en cuenta que la publicidad registral puede alterar la naturaleza de los derechos objetos de registración.

III

Los Registros de Bienes Muebles pueden organizarse como registros de titularidades en general o de garantías reales sin desplazamiento posesorio.

IV

La aplicación de los principios registrales a la circulación patrimonial de bienes muebles resulta particularmente satisfactoria en los casos de buques, aeronaves y automotores. Se estima necesario que los demás

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

bienes muebles corporales susceptibles de registraci3n tambi3n sean no consumibles y perfectamente identificables.

V

Los Registros de Bienes Muebles se organizar3n seg3n la t3cnica del folio real, en el que se contendr3 el conjunto de actos inscribibles en orden sucesivo de asientos.

VI

Los Registros de Bienes Muebles estar3n a cargo de Registradores con t3tulo universitario y formaci3n especializada.

Los Registradores ejercer3n bajo su responsabilidad la funci3n calificadora que se extender3 a la validez y eficacia del acto, su licitud, capacidad de los otorgantes, cumplimiento de los requisitos de forma y cualesquiera otros que las leyes establezcan, por lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del registro.

VII

Los actos inscribibles deber3n ser otorgados por la persona que, seg3n el registro, tenga facultades para realizarlos o por su representante legal o voluntario.

VIII

Los asientos de los Registros de Bienes Muebles est3n bajo la protecci3n de los Tribunales de Justicia y producir3n todos sus efectos mientras no se cancelen o se inscriba la declaraci3n judicial de su inexactitud o nulidad.

IX

A todos los efectos legales se presumir3 que los derechos publicados por el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensi3n determinada por los asientos respectivos. La inscripci3n exonera de la carga de la prueba.

Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

X

La inscripci3n no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Los derechos y situaciones publicados por el Registro son oponibles frente a terceros, con la extensi3n y circunstancias que resulten de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscripción. Los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efectos frente a terceros de buena fe. Tampoco producirán efecto frente a estas personas las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscriptos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos inscriptos publicadas con posterioridad a la inscripción a favor del tercero.

XI

El acto que primeramente ingrese en el Registro, tendrá preferencia excluyente o superioridad de rango, según los casos, sobre cualquier otro que haya sido presentado posteriormente, aunque fuera de fecha anterior.

XII

La aplicación de los principios registrales contenidos en la Carta de Buenos Aires, se ha de efectuar en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles, atendiendo a las directivas precedentes y procurando que una adecuada instrumentación favorezca el ágil desenvolvimiento de la función registral.

Comisión II: Propiedad Horizontal y el Estado de Prehorizontalidad
I. Propiedad Horizontal

Primero: En el ámbito de la propiedad horizontal, corresponde a cada ordenamiento jurídico nacional la definición de los requisitos de existencia de dicha institución jurídica.

Segundo: El documento constitutivo del régimen de propiedad horizontal debe tener acceso al Registro de la Propiedad, a fin de que su inscripción surta los efectos respecto de tercero, que permitan los principios aplicables en cada sistema registral.

Tercero: La inscripción del régimen de propiedad horizontal debe contener, en función del beneficio de especialidad o determinación, la descripción suficiente de sus elementos característicos: Partes de atribución privativa, partes comunes, cuotas de participación y reglas estatutarias con trascendencia real.

Cuarto: Para obtener la finalidad a que aluden los apartados anteriores, pueden utilizarse cualesquiera técnicas de registración, siempre que con ellas se cumplan los beneficios consagrados en la Carta de Buenos Aires de 1972.

II. Estado de Prehorizontalidad

Primero: La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal, ha provocado en los últimos años un aumento notable de problemas jurídicos en la fase previa a s u

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nacimiento, como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como "prehorizontalidad".

Segundo: El estado de prehorizontalidad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario, susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente.

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontalidad, algunos están suficientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro.

Cuarto: A este fin se recomienda que la situación de prehorizontalidad acceda al Registro mediante la práctica del asiento procedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidos del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsiste la fase de prehorizontalidad.

Quinto: Se recomienda, asimismo, la instrumentación de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontalidad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses.

Comisión III: Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales

1. Título, a los efectos de su inscripción en el Registro Jurídico de Bienes Inmuebles, es el documento auténtico que por su forma y contenido puede considerarse suficiente, tanto para justificar la existencia de un derecho en favor de un sujeto sobre un bien inmueble inmatriculado, como para que en el registro se practica el asiento que corresponda respecto de ese bien y de ese derecho.

2. Como norma general, para las relaciones de derecho privado, se proclama como sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de funcionario especializado (notario público), y como rechazables: a) el sistema de instrumentación privada (salvo casos excepcionales) ; b) el sistema de intervención del registrador en la instrumentación.

3. Se proclaman: Primero, como caracteres del registrador de la propiedad, los de funcionario independiente en el ejercicio de su cargo, jurista, especializado y profesional; Segundo: como sistema ideal de acceso a la función, el de nombramiento técnico, entre titulados jurídicos universitarios, especializados, o previo examen de materias especiales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Todo ello, como base indispensable para el ejercicio de su función inexcusable, de calificación de la legalidad de los títulos que hayan de ingresar en el registro.

4. El contenido jurídico del título registrable tiene que estar en perfecta correlación con los principios de tracto sucesivo y de legitimación, lo que se manifiesta en dos sentidos: a) por su relación con el bien o con los derechos inscriptos o anotados; b) por la vinculación que medie entre el sujeto que actúa, y aquel que en el Registro aparece como facultado para actuar.

5. Los títulos o documentos que complementen, aclaren, modifiquen o rectifiquen otros antes inscriptos o anotados en el Registro, deben tener iguales o superiores características formales de aquel al cual se refieren para que su toma de razón resulte procedente. En todo caso procede dicha toma de razón cuando el documento que la disponga sea una sentencia o resolución judicial.

6. Es recomendable que los Registros adopten los medios técnicos idóneos para comprobar la autenticidad de los documentos inscribibles mediante procedimientos que reúnan el mayor grado de eficacia y agilidad.

7. Considerando que el sistema registral de tipo latino garantiza la seguridad jurídica por la solidez científica de sus principios, por exigir la intervención indispensable de profesionales especializados (notarios y registradores) en la instrumentación y registración de los derechos inscribibles y por ofrecer la firmeza en las relaciones de derecho que permite alcanzar toda clase de fines sociales y económicos, se declara como ideal la caracterización de la Institución Registral y de sus principios rectores, con arreglo a dicho sistema, rechazando en consecuencia, los sucedáneos (como el seguro de títulos) que otras concepciones ofrecen.

8. Los avances logrados por las técnicas de nuestra época deben ser utilizados dentro del procedimiento registral en todo aquello que resulte pertinente y adecuado, siempre que tales técnicas no impidan la aplicación y progresivo desarrollo de los principios registrales que es preciso salvar, promover y perfeccionar a toda costa.