

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

puertas cerradas - y de esta forma culmina el primer período político de Roma que todavía constituía una ciudad - estado y está comenzando el germen del gran Imperio que constituyó y del cual su organización jurídica continúa vigente en las legislaciones privadas por haber sido fuente de todas las codificaciones existentes - .

***DERECHO REGISTRAL(\*) (209)***

ARIEL W. SOSA MOLINÉ

Al dirigirme esta noche a ustedes, estudiantes de derecho, séame permitido iniciar mi charla con un cariñoso recuerdo a los claustros de la Universidad del Salvador, que me recibieron primero como jefe de trabajos prácticos, al comenzar a funcionar su Escuela de Notariado, para luego admitirme cursar el doctorado en derecho notarial y registral, asistiendo a las clases magistrales de figuras señeras en la ciencia del derecho argentino, bajo la dirección de ese gran notario y maestro que fue el doctor Augusto Rossi.

El tema que se me ha indicado desarrollar esta noche está referido específicamente, a las nociones fundamentales del derecho registral.

Tal rama del derecho forma parte de la materia Derecho Notarial II en la Universidad del Salvador, la primera casa de altos estudios en nuestro país que la estructura y jerarquiza como materia independiente y de promoción obligatoria para la obtención del grado de notario.

Será altamente positivo comenzar dando una definición de derecho registral, y siguiendo a García Coni, diremos que entendemos por derecho registral a la sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con los terceros.

No abundaremos más en el comentario de tal concepto, a fin de poder cumplir con el tiempo de exposición que se nos ha otorgado. La calidad del auditorio, el que incluye actuantes en la profesión notarial, letrados y estudiantes aventajados, nos exime de mayor tratamiento. En consecuencia, haremos de seguido un poco de historia.

El doctor Bernard determinó la importancia que para la sistematización del notariado de tipo latino tuvieron los Congresos Internacionales realizados hasta el presente, a partir del primero del año 1948, realizado en esta ciudad de Buenos Aires.

Pues bien, en nuestra materia específica también los argentinos podemos decir con legítimo orgullo que el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral se realizó en nuestro país en el año 1972.

A diferencia de los notariales en los que, como bien dice el doctor Bernard, hay una cierta concordancia tendiente a tipificar lo que es el notariado de tipo latino, en el tal Congreso de Derecho Registral de Buenos Aires ya mencionado, así como en los siguientes de Madrid de 1974 y de Puerto Rico de 1977, se citaron estudiosos de esta disciplina, provenientes a veces de países en los que la fundamentación legal de las registraciones no

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

se compadece con la estructurada en nuestro país.

Asistieron entre otros de prosapia hispánica, delegados de Alemania, de Suiza, de Estados de la Unión Norteamericana, en donde la inscripción es constitutiva, y por lo tanto el derecho nace al ser registrado y no antes; como se ve, una marcada y rotunda diferenciación con el sistema nuestro.

De todas maneras, en tales certámenes se intercambian opiniones y experiencias; se conocen fundamentaciones doctrinarias de normas positivas, y la razón de sus modificaciones. Y cuando se trata de todo esto, se buscan concordancias, principios fundamentales. Y ubicados y aceptados que son, se consagran en resoluciones de carácter general. El Primer Congreso Internacional sancionó así la CARTA DE BUENOS AIRES, referida a los registros jurídicos de bienes inmuebles en lo atinente a los derechos reales. Así como en el III Congreso de Puerto Rico consagró en otro instrumento, principios atinentes a Registros no inmobiliarios.

La Delegación Española puso a consideración de los actuantes en la pertinente Comisión, su proyecto de "Carta de Buenos Aires sobre los Registros Públicos de Bienes". Los considerandos de tal proyecto son muy ilustrativos, y si bien en su aprobación final fueron en su mayor parte obviados por un breve y explícito considerando de carácter general, aquellos como digo, propuestos por la Delegación Española, informan acabadamente los Principios que son consagrados en la tal "Carta de Buenos Aires". A título de ejemplo de tal aserto, mencionaremos algunos de los considerandos de la ponencia española, a fin de que se pueda observar cómo muchos de ellos compadecen plenamente con los que informan nuestra ley registral nacional N° 17801, en mérito a la labor desarrollada por los congresistas argentinos.

"Considerando que los fines esenciales de los Registros Públicos de Bienes que aúnan los intereses individuales y de la colectividad, exigen que la inscripción no se deje a la libre voluntad de las partes".

Nuestra ley nacional, si bien a la inscripción no la hace obligatoria sí la hace necesaria, para que la adquisición del derecho real tenga toda la virtualidad, especialmente en lo referente a su oposición a terceros, y a su defensa erga omnes.

"Considerando que estos Registros han de tener prevalencia sobre cualesquiera otros no jurídicos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y han de hallarse exentos de trabas administrativas y fiscales".

Este considerando es de gran importancia, porque los asistentes al Congreso pudimos constatar que en varios países el documento importante no cumplía su ciclo registral, por impedimentos tributarios u otros de índole administrativa. Los que tenemos algunos años de profesión, recordamos que cuando el Registro de la Propiedad de esta Capital funcionaba en el 7° piso del Palacio de Justicia, había gran cantidad de títulos que no se inscribían porque faltaba completar alguna cantidad, a veces ínfima, del impuesto al acto, o de la tasa de inscripción. El art. 41 de nuestra ley expresa: "No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro, mediante normas de carácter administrativo o tributario".

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

"Considerando que la seguridad del tráfico de bienes y la confianza de los ciudadanos en los pronunciamientos del Registro, sólo puede justificarse si los títulos han sido homologados en cuanto a su legalidad y validez por registrador, funcionario técnico especializado o independiente".

Se refiere especialmente al poder de calificación que a veces podría entrar en colisión con lo aseverado en el documento portante por otro oficial, el notario, el que sí ha tenido intermediación con los otorgantes. Tales casos se han llevado a veces a decisión de la justicia, al considerarse que el registrador había excedido su poder de calificación, toda vez que la ley determina que debe observar la legalidad de las "formas extrínsecas" de los documentos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos, en una palabra, asegurarse que el contrato documentado sea apto para la mutación del derecho real cuya inscripción se solicita. Y la jurisprudencia ha determinado que no debe ceñirse a esas formas extrínsecas tan terminantemente, porque hay casos en que pueden no ser stricto sensu tales, y sin embargo compete al registrador formular observaciones, dada la naturaleza del contrato. Es decir en tales supuestos observar, no rechazar, anotar preventivamente, para su purificación o eventualmente para el ejercicio de los recursos que la ley registral admite.

"Considerando que todas las legislaciones o han establecido ya el sistema de folio real y la registración por fincas o se preparan para regularlo, como único que hace plenamente eficaz la institución y permite la completa actuación de todos los restantes principios".

La ponencia española en este considerando está consagrando el sistema de Folio Real, aplicado ya en nuestro país por el artículo 11 de la ley.

Analizaremos ahora dos considerandos que hacen al plexo de nuestra materia.

El primero reza: "Considerando que existe unanimidad en cuanto al principio de inoponibilidad del acto que no ha sido inscripto, excepto en aquellos países o respecto de aquellos derechos en que la inscripción por ser constitutiva lo ha superado". En concordancia con el artículo 2505 del Código Civil.

Como bien decía el maestro Gerónimo González, la registración va contra lo clandestino.

Es la razón de ser de nuestra materia.

En algunas legislaciones - caso de la nuestra: art. 3135, primer párrafo del Cód. Civil - el contrato sobre derechos reales adquiere toda su plenitud y efectos desde su otorgamiento para las partes y para los terceros que al mismo han asistido (apoderados, testigos, otorgantes de otro acto o contrato también contenido en el mismo instrumento, y el notario actuante). Pero, por el contrario, para aquellos otros terceros que a él no han concurrido, no les será oponible.

La última parte exceptúa, como es lógico, el caso de las legislaciones en las que la inscripción, por ser "constitutiva", no hace nacer el derecho hasta que el contrato no acceda al Registro, "ni aun entre las partes".

"Prior in tempore potior in iure". Este latinismo, emblema de los Registros

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

Públicos de Bienes ("Primero en el tiempo, más fuerte en el derecho"), es - conjugado con lo anterior - la base fundamental en donde se asienta nuestra disciplina. Es decir: 1º) No es oponible a terceros no concurrentes lo que no está inscripto. 2º) Lo que está inscripto repele a lo que pretende inscribirse después (en el caso de derechos incompatibles), o lo relega a un privilegio inferior (en el caso de derechos compatibles). Referido al supuesto de derechos compatibles, a continuación se consagra: "Considerando que el perfecto eslabonamiento de las titularidades en el Registro mediante el principio de tracto sucesivo es la mayor garantía de los derechos de sus titulares".

Tenemos en los artículos 15 y 16 de nuestra ley la determinación de este "tracto", es decir, el encadenamiento pacífico y consecuente de la titulación. Sin entrar en otros comentarios - dada la escasez del tiempo de exposición - agregaremos que en general no puede variarse una situación registral en tanto y en cuanto no sea consentida por el titular inscripto, excepto cuando el juez suple la voluntad remisa de su titular, o cuando - casos de "tracto abreviado" - debe finiquitarse un contrato concertado en vida de él, o acordado por sus sucesores, o por simultaneidad, etc.

"Considerando que la legitimación que el Registro concede al titular, deriva de la legalidad comprobada de su título, debe implicar presunción de derecho en juicio y fuera de él, en tanto no se registre sentencia firme que declare su ineptitud".

El principio de legalidad se encuentra consagrado en el artículo 3º de nuestra ley, cuando determina que para que los documentos puedan ser inscriptos, deben estar constituidos por el instrumento público que legalmente corresponda (escritura, resolución judicial o administrativa), cumplir con las formalidades legales y revestir el carácter de auténticos.

Es del caso agregar que el artículo 29 ordena que el asiento registral sirva como prueba de la existencia de la documentación que lo origina en los casos de pérdida de escrituras matrices.

Para finalizar con este comentario de los considerandos de la ponencia española, mencionaremos el referido a la fe pública registral, al que consideramos excesivo en la presunción iure et de iure.

Dice así: "Considerando que el ejemplo de las legislaciones germánicas que hace tiempo consagraron la fe pública registral o presunción iure et de iure de exactitud del Registro en beneficio del tercero de buena fe, cunde sin resistencia en todas las legislaciones y coincide con opinión común".

Repitamos al respecto que las legislaciones germánicas hacen a la inscripción constitutiva y convalidante, lo que no ocurre con la nuestra.

Al objeto de nuestra exposición, y ya en el enunciado definitivo de la "Carta de Buenos Aires" - cuya atenta lectura recomiendo -, mencionaré su Declaración 18, que dice:

"La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro expedida conforme a las leyes, la cual gozará de la virtualidad necesaria en todos los países en tanto sea compatible con las legislaciones nacionales".

Esta declaración es de inspiración indiscutiblemente argentina. Se plasma

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

en plenitud en todas aquellas legislaciones en las que los derechos reales nacen, se modifican o extinguen fuera del Registro. En aquéllas digo, en las que es necesario proteger la pacífica concertación definitiva de los "negocios en gestión". Por el contrario, pierde relevancia en los que tales derechos nacen "conforme Registro".

Los argentinos y algunos otros países de América - caso del Uruguay - somos los que hemos estructurado esta reserva de prioridad indirecta, con su consecuencia "el cierre registral", sobre lo cual después volveremos.

Comentaremos ahora siquiera algunos aspectos del sistema registral nuestro, organizado por la ley 17801.

Esta ley, por ser federal, se aplica en todo el territorio nacional, dejando algunas cuestiones, no por cierto las de fondo, para ser normadas por las legislaciones provinciales; por ejemplo: plazo de validez de las certificaciones, formas en que se realizarán los asientos, etc.

Es así que en concordancia con lo preceptuado en los actuales artículos 2505 y 3135 del Código Civil, el artículo 2º de la ley registral determina que para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de la misma, en los Registros se inscriban o anoten, según corresponda, los siguientes documentos:

- Los que transmitan, declaren, modifiquen, extingan o constituyan derechos reales sobre inmuebles;
- Los que dispongan embargos e inhibiciones y demás providencias cautelares;
- los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

Remarquemos su eficacia defensiva, porque los documentos en los que se cumpla este requisito registral, se juzgarán perfeccionados conforme la hermenéutica del artículo 2505 del Código Civil.

Al principio de legalidad va me he referido como consagrado en el artículo 3º de la ley registral. Sólo agregaré que el contenido de los documentos objeto de la registración debe servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicado.

La matriculación, que es en definitiva la labor fundamental del Registro, suma y síntesis de la aplicación y observancia de los principios registrales, calificación, legalidad, tracto, etc., se desarrolla en el capítulo segundo de la ley.

El primer artículo de este capítulo, el cuarto, determina que la inscripción no convalida ni subsana los defectos de que adolecieren los títulos.

El siguiente, el quinto, consagra el principio de retroacción, al determinar que las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días (o los que determinen las leyes locales - arts. 43 y 45 de la misma - ), contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación. Recordemos lo que ya anticipamos referente al certificado con reserva de prioridad. Al expedirse por el Registro, ya está protegiendo al futuro contrato que instrumentará la escritura pública.

Este principio de retroacción establecido en el artículo 5º, entonces, varía la aplicación rigurosa del "prior in tempore potior in iure", en el sentido de que no se estará al que ingresó primero en el Registro, sino a aquel cuya fecha

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

de otorgamiento sea anterior, siempre que se presente en dicho plazo legal. El artículo octavo: poder de calificación que ejerce el registrador al examinar la legalidad de las formas extrínsecas del documento, ateniéndose a lo que resulte de él y de los asientos registrales respectivos.

En el sistema argentino, el contrato nace siempre fuera del Registro; por eso dijimos que no es constitutivo. Al cumplir el recaudo registral, adquiere sí todos sus atributos y efectos. Entonces, la labor del registrador es estudiar la legalidad del documento y ver si el titular, transmitente o constituyente de ese derecho real, conforme a las registraciones, está en aptitud de haber resuelto su negociabilidad.

Cubiertos ambos recaudos, practicará el asiento correspondiente. La forma de los procedimientos de matriculación, está determinada en el capítulo tercero de la ley registral.

Remarquemos la necesaria comparecencia del Registro jurídico - que hoy nos ocupa - con el Registro físico: "el Catastro", que esta ley ordena.

Remarcable sí, porque aún hoy existen jurisdicciones provinciales que no han estructurado su catastro, no obstante existir una ley nacional que así lo establece y otras posteriores que determinan un plazo perentorio para su sanción.

Porque si bien es cierto que debe protegerse a los titulares de los derechos, es fundamental también la exacta determinación planimétrica, física, del inmueble sobre el cual van a incidir esos derechos, y tal cosa no puede hacerse en forma pacífica, incontrovertible, si no existe el catastro.

De ahí que el artículo 12 ordena que el asiento de matriculación - entre otras especificaciones - determine la nomenclatura catastral, la identificación del plano de mensura correspondiente, y el artículo siguiente, in fine, también se refiere a los planos de mensura, cuando varios inmuebles se anexaren o unificaren.

En una secuencia lógica, el capítulo siguiente de la ley, el cuarto, trata sobre el tracto sucesivo, prioridad, efectos.

Cuando les comentaba sobre algunos considerandos propuestos para la "Carta de Buenos Aires", me referí escuetamente al tracto, es decir, la necesidad para lo registral de un concatenamiento de titulaciones.

Así el artículo 14 determina que matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio respectivo se registrarán las modificaciones que sufra, indicándolas por estricto orden cronológico, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

El artículo 15 se refiere al tracto consecutivo. Establece que no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, y el artículo siguiente consagra a tal principio general - tracto abreviado - cuatro excepciones; las tres primeras, mortis causa: I. Cuando el documento portante sea otorgado en cumplimiento de contratos y obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre.

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

II. Cuando sus sucesores transmitieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o su cónyuge. III. Cuando tales documentos se refieran a actos de partición de bienes hereditarios.

El cuarto caso de "tracto abreviado" se refiere a actos instrumentados en forma simultánea sobre el mismo inmueble, aun cuando intervengan fedatarios distintos.

Ejemplos:

I. Del primer supuesto, cuando existe un boleto de compraventa suscripto por el causante de una sucesión, o de su cónyuge supérstite si se tratase de un bien ganancial. No es necesario inscribir la pertinente declaratoria de herederos o testamento, en su caso, en favor de los sucesores, para que éstos puedan escriturar el inmueble en favor del comprador.

II. En el segundo caso, cuando ya son los herederos declarados quienes convienen la venta de un inmueble de la sucesión. Tampoco es necesario la previa inscripción del dominio a sus nombres.

III. Se explica por sí mismo el tercer supuesto, y vale a su respecto lo dicho en el párrafo anterior.

Y IV. Finalmente, cuando se trata de instrumentar actos en donde existe simultaneidad. Es el caso de una compraventa con simultánea constitución de hipoteca sobre el mismo inmueble, en donde no es necesario que el adquirente sea titular registral para convertirse en hipotecante.

En todos los casos de "tracto abreviado", es inexcusable consignar en los respectivos instrumentos la concatenación de titulaciones a partir de la última matriculada en el Registro.

Es por ello que sostenemos, entrando un poco en buena práctica notarial, que en el caso de escrituras simultáneas, la segunda de ellas, es decir aquella en la cual contrata el titular aún "no inscripto", debe contener un "Corresponde" (relación de titulaciones), a partir del que figura inscripto, no siendo suficiente que sólo se determine que hubo el bien por la escritura inmediata simultánea anterior.

Entrando a analizar la prioridad directa sobre derechos compatibles, diremos que el artículo 19 de este mismo capítulo determina que la misma se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos, remitiéndonos al efecto a lo estipulado por el artículo 40. Agrega el 19 que con referencia a los actos otorgados en forma simultánea, la prioridad debe resultar de los mismos.

Por ejemplo, siempre se inscribirá primero la compraventa y después la hipoteca simultánea.

Agrega dicho artículo 19 que no obstante lo antedicho, las partes podrán mediante declaración de su voluntad sustraerse a sus efectos estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, o compartiendo la prioridad o autorizando a que ésta sea compartida.

Esta disposición está en plena concordancia con el último párrafo del nuevo artículo 3135 del Código Civil, y lo que en doctrina se denomina "variaciones del rango hipotecario", que son siempre contractuales.

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

Fue usual a este respecto que cuando se concertaba una compraventa con hipoteca por saldo de precio y el adquirente necesitaba un refuerzo de numerario para abonar el contado, la institución crediticia que se lo daba exigiera el primer grado hipotecario de privilegio. Entonces, no obstante que la escritura de compraventa con hipoteca por saldo de precio era necesariamente inscrita en forma anterior a la de mutuo con hipoteca en favor de tal institución de crédito, el vendedor - acreedor hipotecario por saldo de precio consentía expresamente en quedar en segundo lugar, a beneficio de la otra acreedora hipotecaria, que de esta forma ocupaba el primer grado de privilegio.

Y ahora sí vamos a ver rápidamente - en los pocos minutos que nos quedan - lo relativo a algunas consecuencias del certificado con reserva de prioridad por cierre registral, mencionado precedentemente.

En el transcurso de esta exposición hemos hablado de la "prioridad". El concepto en derecho registral reconoce dos vertientes. La primera, referida a la prioridad directa, reconoce a su vez dos aspectos: uno en cuanto a que titulaciones incompatibles no pueden coexistir y, en consecuencia, determina cuál de ellas triunfará. Caso de la imposibilidad de que existan dos dominios plenos sobre el mismo inmueble.

El otro aspecto se refiere a titulaciones compatibles, determinando la posición o rango que cada una de las mismas ocupará en el privilegio.

Ambos aspectos se refieren a negocios acabados.

La otra vertiente de la prioridad es la llamada indirecta, y se refiere no a negocios concluidos, sino por el contrario a negocios en gestión, los que, en definitiva y por lo tanto, pueden llegar o no a nacer, a existir.

Esta prioridad indirecta es la que estructura el certificado registral.

Vale decir, aún no existe variación, mutación de las titulaciones matriculadas, pero lo que sí existe, es la intención de provocarlas, y por lo tanto es necesario que se prevea la cobertura de ese negocio en gestión, para su pacífica conclusión en el plazo legal.

Podríamos ejemplificarla diciendo que si lo registral es esencialmente dinámico, como una película cinematográfica, el certificado con reserva de prioridad haría las veces de una fotografía, en donde sólo para el negocio en gestión que anuncia, inmoviliza por el plazo de ley la situación dominial, con sus cargas, gravámenes, restricciones, etc. del inmueble materia del acto o contrato.

El bloqueo o cierre registral, esencialmente efímero y perentorio, no es sin embargo absoluto, en el sentido de que no repele variaciones a la situación dominial que protege, sino que las hace aguardar la concreción o no del negocio en gestión, y además publica en tales casos su exigencia, conforme lo determinado en el artículo 25 de la ley.

Si, pongamos por caso, entra un embargo sobre un inmueble para contratar sobre el cual se expidió un certificado, el registrador toma nota de su ingreso y notifica la existencia de tal certificado, indicando para qué negocio jurídico fue solicitado, nombre, registro y domicilio del escribano que lo pidió. El acreedor embargante podrá solicitar al juez que se lo concedió que se notifique de inmediato al notario actuante, quien, si aún no autorizó el