

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL CENTENARIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD(*) (298)

El Registro de la Propiedad de la Capital Federal ha cumplido cien años de vida el 6 de diciembre de 1981.

Es la Oficina Pública más íntimamente ligada a los escribanos, por lo que esta Revista no puede ser ajena al suceso.

En adhesión a los actos celebratorios programados por el Director del Registro, en este número 780 se dan a conocer estudios realizados por especialistas en Derecho Registral y la crónica de los acontecimientos vinculados a la conmemoración.

El Colegio de Escribanos no ha permanecido ausente, y ha colaborado eficazmente para que esos actos revistieran el correspondiente brillo.

Esa colaboración no es accidental por cierto. Resulta permanente en mérito de lo dispuesto en la Ley Convenio 17050 de Asistencia Técnica y Financiera para la reestructuración del Registro de la Propiedad Inmueble. La forma eficaz en que el Registro desenvuelve sus objetivos es debida en gran parte a ese apoyo.

El Registro de la Ciudad de Buenos Aires a través de cien años ha adquirido una eficiencia tal que hoy su organización sirve de ejemplo a naciones de gran jerarquía. Se han invertido los hechos y las cosas. La legislación extranjera, principalmente la española, fue tomada en consideración para la fundamentación de la ley 1144 del 6 de diciembre de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1881 por la que se fundó y organizó la Oficina.

Los adelantos incorporados hasta la actualidad, ya se trate de métodos de trabajo, de legislación o del uso de máquinas modernas de computación, posibilitan pasmosa celeridad en los trámites y seguridad en las inscripciones y los informes, de modo de reducir al mínimo los errores. Puede afirmarse que su modo operativo ha superado al de países tradicionales. La seguridad que brinda a los titulares de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles es casi absoluta. El sistema implantado de prioridad de rango pone a los particulares a cubierto de posibles sorpresas. Este es su mayor mérito, desde que ha colocado a buena distancia a una incertidumbre de casi ochenta años. Además, brinda seguridad a las transacciones que se materializan en las notarías. La certeza en las informaciones y el ingreso de los títulos dentro de los plazos prefijados por la ley son los parámetros en que se desenvuelve la actividad de los profesionales a cargo de la función pública notarial, para no turbar en los derechos la actividad negocial de los particulares.

La reforma introducida por la ley 17801 de 1968, fundamentalmente sin alterar el sistema del título y el modo recogido por Vélez Sársfield en el Código Civil, ha acordado constitucionalidad a la Oficina Registral. El perfeccionamiento de los títulos mediante la inscripción se opera para su publicidad y oponibilidad a terceros (arts. 2505 y 3135, Cód. Civil y art. 2º, ley 17801). Dentro de este concepto, las partes, sus herederos, y los que han intervenido en la formalización del documento como el funcionario autorizante y los testigos, en su caso, no pueden prevalerse de la falta de inscripción. A su respecto el derecho instrumentado se considera registrado (art. 20), lo que importa una ratificación de los principios contenidos por el Código. El título nulo y los defectos de que adoleciere no los subsana la inscripción (art. 4º), porque para nuestra ley la inscripción no es constitutiva del derecho. Este principio tiene carácter absoluto y reconoce su fundamento en que la facultad calificadora que acuerda el art. 9º no puede cubrir los vicios ocultos que estén contenidos en los documentos.

La reforma operada en cuanto a la matriculación de los inmuebles por el sistema del folio real, en reemplazo del sistema de libros manuscritos y de formularios protocolizados que regía anteriormente, se ha traducido en rapidez y mayor eficacia en las operaciones realizadas por la Oficina.

En apretada síntesis, estos logros materializados justifican la trascendencia que se ha dado a la celebración del centenario de la fundación del Registro de la Propiedad. Así también la adhesión que esta Revista y el propio Colegio de Escribanos expresan por participar en forma activa en la modernización, eficacia y mejoramiento de los servicios a su cargo.

La Dirección

ILEGAL EXIGENCIA ADMINISTRATIVA

No pocas veces hemos denunciado el afán reglamentarista que caracteriza

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

a la administración pública, cuyos organismos y departamentos con un mal entendido propósito de control y fiscalización de los servicios que prestan y de las funciones que cumplen, exigen recaudos y establecen condicionamientos que complican innecesariamente los trámites que deben obligatoriamente realizarse ante ellos.

Ya de por sí, todo requerimiento que no responda a un claro objetivo de necesidad, de seguridad o de utilidad, no se justifica, porque conspira contra los principios de agilidad y economía que deben regir los procedimientos burocráticos. Pero cuando además, la imposición del órgano administrativo vulnera normas legales de jerarquía superior, aquélla se torna inadmisibles, por el exceso manifiesto de poder que su aplicación comporta.

En esa grave anomalía ha incurrido el Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires que por sendas resoluciones calificadas como "disposiciones técnico - registrales", los números 4\78 y 16\79 - la segunda sustitutiva de la primera -, ha implantado los llamados "folios de seguridad", que deben forzosamente acompañarse a todas las escrituras públicas que sean presentadas a los efectos de la inscripción del dominio, aunque éstas reúnan todos los requisitos establecidos por el Código Civil para que tengan validez.

Nuestro ordenamiento jurídico consagra la autenticidad de las escrituras públicas, cuando para su otorgamiento se han cumplido las formas preceptuadas por la ley. Como acertadamente lo señalo hace poco un distinguido colaborador de este diario, al referirse precisamente a este asunto, la fe notarial es una función inherente a la soberanía. "El Estado - afirmó - ha creado este ministerio público del escribano, que es, a tales fines, el depositario de la soberanía nacional, como el banco emisor es el depositario del sello o cuño de la moneda soberana".

Por lo tanto, la exigencia del aludido "folio de seguridad" no puede justificarse como un anexo necesario de la escritura de que se trate, ya que a los efectos de la inscripción registral, ésta se basta a sí mismo por imperio de la ley. Si lo que se pretende es darle una mayor seguridad, protegiendo el acto notarial de eventuales o posibles falsificaciones, tampoco cumple su cometido, porque del mismo modo que puede falsearse el documento escritural puede hacérselo con el folio que se le anexa.

Lo más grave, sin embargo, es que con el pretexto de blindar una seguridad que no es tal, la disposición administrativa a que hacemos referencia pone en tela de juicio la autenticidad de las escrituras públicas otorgadas en forma, con un aditamento inadmisibles que carece de todo sustento legal. Ello, desde el momento que una autoridad meramente administrativa no les reconoce validez plena a los efectos registrales, si no se le adosa el folio de marras. La aceptación de una imposición semejante implica tanto como incorporar un elemento de duda o de incertidumbre, cuando no de desconfianza, hacia el acto notarial.

Urge pues, que como corresponde, se derogue tan compulsiva como ilegítima medida

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Editorial del diario "La Prensa" publicado en su edición del viernes 13 de noviembre de 1981, que se reproduce con autorización de su director, arquitecto Máximo Gainza (Reproducción facsimilar).