

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CENTENARIO DEL REGISTRO DE
LA PROPIEDAD

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DIRECTORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



Dr. ROQUE SAENZ PEÑA
DIRECTOR DE 1/2/882
A 30/8/887



Dr. CARLOS ROSETTI
DIRECTOR DE 1/9/887
A 11/12/902



Dr. FRANCISCO A. BERRA
DIRECTOR DE 12/12/902
A 13/3/906



Dr. HORACIO BECCAR VARELA
DIRECTOR DE 23/3/906
A 21/8/908



Dr. JOSE BIANCO
DIRECTOR DE 21/8/908
A 31/7/924



Dr. RAMON F. LEDESMA (h.)
DIRECTOR DE 1/8/924
A 30/5/939



Dr. JUAN FRANCISCO DE LARRECCHIA
DIRECTOR DE 31/5/939
A 19/5/950



Dr. ROBERTO PABLO CHRISTENSEN
DIRECTOR DE 20/5/950
A 12/4/956



Dr. JUAN PABLO LOPEZ HERRERA
DIRECTOR DE 13/4/956
A 4/10/968



Dr. EDGARDO AUGUSTO SCOTTI
DIRECTOR DESDE EL 4/10/968

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CRÓNICA DE LOS ACTOS

Con motivo de celebrarse el 6 de diciembre de 1981 el centenario de la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, se programaron diversos actos memorativos, de los que cumplimos en destacar los siguientes:

Acto del 18 de noviembre

El acto realizado el 18 de noviembre, en el que se exhibieron las distintas etapas de la técnica registral. En él habló el director, doctor Edgardo A. Scotti, y pronunció una conferencia el escribano Luis M. Bernaldo de Quirós sobre su libro en preparación Historia del Registro de la Propiedad Inmueble.

Palabras del doctor Edgardo A. Scotti

El 21 de mayo de 1879 se sancionó en la provincia de Buenos Aires la ley 1276 creando el Registro de la Propiedad y convirtiéndose así en la primera ley dictada con posterioridad al Código Civil.

Habían transcurrido, entonces, sólo diez años desde la sanción del Código. Dos años después - dos años y medio para ser preciso -, el 6 de diciembre de 1881, el Congreso de la Nación sancionó la ley 1144, que creaba para la Capital de la República, recién designada, el Registro de propiedades, hipotecas, embargos e inhibiciones.

La ley 1276 fue anterior en el tiempo, pero no organizó un sistema registral desde el punto de vista técnico y jurídico. En cambio, la ley 1144, siguiendo los cauces - muchas veces literalmente - de la ley hipotecaria española de 1861, estructuró en 71 artículos un verdadero sistema registral. Fue en tal sentido una ley completa, y desde ese punto de vista puede decirse que es el primer antecedente de nuestra legislación en materia de publicidad registral inmobiliaria.

Ese fue, indudablemente, un mérito de los legisladores que en aquella calurosa tarde del 6 de diciembre de 1881 sancionaron la ley 1144. Tomaron lo mejor de la ley hipotecaria española, lo adaptaron en cuanto era posible a nuestra realidad y lo hicieron con sentido de futuro. Y tanto es así, que, cuando pocos años después, la ley 1144 es reemplazada por la ley 1893, la mayoría de sus normas pasan literalmente a ésta.

Esta aula, o pequeña sala de conferencias, que hoy inauguramos, tiene un doble sentido: por una parte servir de sede permanente para la capacitación de nuestro personal que desde nuestro inicio participa sin interrupciones de cursos permanentes o periódicos, de charlas, de seminarios sobre temas específicos, como el único modo de acompañar y posibilitar los avances técnico - jurídicos que hasta hoy se han logrado. Por otra, servir para que profesionales usuarios del Registro participen, también, cada uno desde su dimensión, en la permanente búsqueda de soluciones que, a través de los análisis doctrinarios, teóricos y prácticos,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

van conformando la experiencia de construir un derecho registral inmobiliario argentino, acorde con las exigencias de nuestra realidad.

Desde el punto de vista histórico, esta muestra de la técnica registral desde la creación del Registro de la Propiedad hasta hoy es una lección y un símbolo.

Una lección, en cuanto nos indica los caminos que se acertaron y los que se erraron; un símbolo, por cuanto todo lo hecho y todo lo que en un balance provisorio puede ponerse a favor - y es mucho - ha sido posible gracias a un protagonista anónimo y silencioso: las muchas horas de trabajo - horas de vida en suma - entregadas un día tras otro por los hombres y mujeres que, por decisión deliberada o por circunstancias de su vida, asumieron su trabajo en la publicidad registral, sea en los grandes y ya viejos libros de inscripciones, sea en las modernas máquinas que la tecnología nos ha permitido hoy incorporar.

Discurso del escribano Luis M. Bernaldo de Quirós

El hombre satisface sus necesidades, transformando las cosas que le rodean para su propia utilidad. Así, por ejemplo, necesita defenderse de la intemperie y para esto afronta complicadas actividades, como construirse una casa, proveerse de combustibles, ropas y alimentos. Satisfechas tales necesidades, aparecerán otras más sofisticadas aún prescindibles. Pocas veces pensamos cómo la lucha por la vida en el mundo moderno se va convirtiendo en una lucha por las cosas superfluas. Toda la vida humana pende de esta interminable cadena y toda etapa de este proceso ha de ser controlada por alguna voluntad humana que fiscalice cada etapa.

Todas las lenguas cuentan con palabras como mío, tuyo, o relaciones de posesión o sustantivos como propiedad, dominio, que establecen tanto el hecho como el derecho.

La existencia de la propiedad como institución normal es esencial a la salud de la sociedad humana. Podemos concluir que, como cualquier atributo del hombre, la propiedad debe ser correlacionada con sus otras actividades y sometida a las modificaciones impuestas por su existencia.

Para nuestra concepción, el derecho de propiedad debe guardar su jerarquía entre los restantes. Debe ceder ante un derecho superior y no debe allanarse ante uno inferior.

Todo cuanto diremos corresponde a ese supuesto que asumimos porque queremos mejorarlo a través de la seguridad jurídica y fundamentalmente porque integra nuestro acervo cultural. En otras palabras, es nuestra propiedad. Nuestro enfoque será histórico.

Decía José Luis Romero que el hombre, en general, piensa dentro de los límites de su propia existencia. En cambio, el historiador o el hombre común que ama la historia - es nuestro caso - puede asistir al proceso contemporáneo desde un punto que le permite comprenderlo y razonarlo. Esa posición lo conduce a un moderado fatalismo y también a un moderado optimismo. Fatalismo, porque los procesos históricos representan, en sí mismos, un mecanismo que no es fácil cambiar. Y un moderado optimismo,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

porque es evidente que, tomada en grandes ciclos, la historia de la humanidad muestra mejoras evidentes. En general, los grandes problemas de las naciones o de la humanidad terminan encontrando sus soluciones.

Nuestro enfoque parte del supuesto de que somos la consecuencia de un trasplante cultural, que asumimos, y, dentro de una historia que, siguiendo los lineamientos más modernos, sea una historia total, es decir una historia de la cultura, que no se integra solamente con acontecimientos históricos y culturales, sino también con acontecimientos políticos y militares.

Cuando en 1976 se celebraron los dos siglos de la creación del Virreinato del Río de la Plata, quedó en claro que la historia argentina no empieza el 25 de Mayo de 1810. Que lo que en tal fecha nace es el Estado argentino independiente y republicano. La Nación Argentina existía desde que los primeros españoles pusieron pie en nuestras playas, ya que muy rápidamente se comenzó a llamar Argentina a la región y argentinos a sus naturales.

Todo el pasado hispánico es historia argentina y, como consecuencia, también el pasado de Europa, en que España se inserta, aunque algunos lo nieguen. En definitiva el descubrimiento de América y su posterior población son la consecuencia de esa explosión cultural que fue el Renacimiento, entre cuyos resultados cuenta el perfeccionamiento de todo lo concerniente al arte de navegar, las declinaciones de la brújula, las cartas de marear, el astrolabio, la corredera y los mecanismos que se integran en esa maravillosa técnica, la carabela, que posibilitó las largas navegaciones mar afuera y los grandes descubrimientos.

Con tal espíritu nos introducimos en la historia del Registro de la Propiedad de la Capital Federal - 100 años al servicio de la seguridad jurídica -, y es razonable, entonces, examinar qué sucede en esta ciudad de Buenos Aires en sus tiempos iniciales. Poco es lo que puede decirse con respecto al asiento inicial de don Pedro de Mendoza, como la teoría, a la que adherimos, que afirma que no se trata de una fundación de ciudad, sino de un establecimiento militar, para continuar desde allí en la búsqueda de la "sierra de la plata" y el "imperio del rey blanco". En cambio, es mucho lo que podemos decir sobre la fundación que el 11 de junio de 1580, día sábado a las 11 horas, en la manzana oeste de la Plaza de Mayo, efectúa don Juan de Garay.

Allí, un grupo de aproximadamente diez españoles y poco más de cincuenta mancebos de la tierra, vestidos con sus mejores galas, con los estandartes reales y la cruz en alto, escuchaban la lectura del acta fundacional de la Ciudad de la Trinidad, labrada por el escribano don Pedro de Xerez, con título de tal y nombramiento expedido por autoridad competente.

Es un acta autógrafa, original y matriz, y cumple los requisitos esenciales que dan fecha cierta al instrumento y le acuerdan validez contra terceros. Reúne todos los requisitos de un instrumento público, y, según las reglas del desecho adjetivo, con minuciosa acreditación de la personería invocada por don Juan de Garay, en virtud de la cual tomó "posesión de la dicha ciudad. . . y de todas las tierras que le fueron concedidas por su Magestad. . . y en señal de posesión echó mano a su espada y cortó hierbas y lanzó

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuchilladas y dijo que si había alguno que se lo contradiga pero no apareció nadie que contradijese", según da fe el escribano, a solicitud del capitán general.

Consta también la instalación del árbol de la justicia, o picota, símbolo de la posesión también de la justicia y medio de publicidad de los actos públicos y privados de interés para la comunidad, cuyo texto, en un volante escrito, se fijaba en el tronco.

Los textos manuscritos del acta siguen un orden de protocolo, para compaginar así un libro de fundación, cuya guarda y tenencia corresponde luego al Cabildo de la ciudad, donde han de quedar depositados. El fundador, los vecinos y los terceros con interés legítimo fundado pueden obtener copia de sus testimonios, del escribano actuante en la fundación, si es de inmediato, o por el notario del Cabildo, si se otorga con posterioridad. Con esto ha quedado acreditado el dominio que corresponde al rey. Sobre tales bases y continuando el orden iniciado en el libro de fundación, Garay dicta con mandato suficiente "el orden en el reparto de solares, estancias, huertas", de fecha 17 de octubre de 1580, en la que manifiesta: "...Que todo parecerá por cédula o memoria firmada de mi nombre que entregaré al presente escribano; declaro que en todo se ha de guardar la orden siguiente: Por solares que conforme a la traza por mí hecha en pergamino de cuero y firmado de mi nombre lo han de haber y gozar según están repartidos y puestos el nombre de cada uno en su solar... los cuales lo han de haber y gozar como cosa suya propia para siempre jamás y disponer de ello como quisiera con tanto que sustenten la vecindad el tiempo y orden que su magestad manda por sus reales cédulas y provisiones. . .".

Vale la pena señalar que en el reparto inicial de solares, Garay, el noble vizcaíno, dió una prueba más del equilibrio y probidad que rigió todos los actos de su vida. Concentrados prácticamente en él todos los poderes, militar, ejecutivo, legislativo y judicial, a través del amplio mandato emanado del adelantado y del rey, se adjudica sólo dos solares, es decir la justa medida para que quede acreditada su autoridad y jerarquía.

Para los demás, un solar. La eficacia del incipiente sistema registral no puede discutirse. Si queremos hoy saber quién fue el primer propietario del solar en que nos hallamos en estos instantes, sabremos que fue de José de Zayús, y si nuestra duda correspondiera al edificio central del Registro, sabríamos inmediatamente que el primer propietario fue don Román Ximénez. Uno de los requisitos que se exigirá en adelante para propietario, es el de acreditar la condición de vecinos, que otorgaba el Cabildo, previa solicitud que humildemente debían gestionar los postulantes por poderosos que fueran.

Así tenemos definidos los títulos y registración de los primeros inmuebles, en la Ciudad de la Trinidad, de Garay, limitada por las calles cuyos nombres son hoy 25 de Mayo, Balcarce, Independencia, Salta, Libertad y Viamonte. En adelante, los inmuebles se transmitirán mediante la escritura otorgada ante escribano y la tradición, sin mayores inconvenientes, dado lo escaso de la población y también de las enajenaciones. Veamos los antecedentes españoles.

REVISTA DEL NOTARIADO

Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Hasta mediados del siglo XIX, la publicidad inmobiliaria fue precaria o mediocre. Durante la Edad Media rivalizaron dos sistemas: el canónico - romanista, con su más auténtica expresión en las Partidas, y el indígena, exteriorizado en los fueros municipales.

El indígena concluía en la robración, o roboración, consistente en la confirmación solemne de los contratos de venta de bienes inmuebles, cuyo contenido, consignado por escrito, era publicado en la asamblea municipal o en la iglesia parroquial en domingos o en días determinados y amparaba el derecho del comprador contra terceros.

El primer ordenamiento jurídico de importancia que obtiene el sistema español o indígena está contenido en la Pragmática de Carlos I, dictada en 1539, que manda que en cada ciudad, villa o lugar que fuere cabeza de jurisdicción existiese persona con atribuciones para registrar todos los contratos de. . . hipotecas y venta de bienes inmuebles, "y no registrándose dentro del plazo de siete días después que fueran hechas no hicieran fe, ni se juzgara conforme a ellas, ni fuera obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor, aunque trajere causa del vendedor"; ordenaba a la vez que el registro no se mostrara a persona alguna, sino que el registrador pudiera dar fe de si había algún tributo o venta, a pedimento del vendedor.

En la Pragmática de Carlos I, por primera vez aparecen las palabras registro, registrar y registrador, así como la palabra hipoteca.

Las palabras registrar y registro fueron también usadas en una disposición foral dictada en Zaragoza por la reina María, e inserta en los fueros de Aragón, por la cual se mandaba que las compras de bienes se anotaran en los libros llevados por los jueces ordinarios. La Pragmática de 1539 tropezó con muchos inconvenientes. Alvarez Martínez asegura que casi no tuvo observancia por espacio de dos siglos.

En 1713, Felipe V reiteró y amplió la citada Pragmática, quedando establecidos los Registros en los Ayuntamientos de las ciudades, villas y lugares, a cargo de los escribanos de dichas corporaciones y bajo la custodia de las justicias y regimientos de ellas. No se cumplieron sus propósitos, y don Carlos III ordenó, en febrero de 1768, la creación del Oficio de Hipotecas, que es el antecedente más próximo a la ley española del 8 de febrero de 1861. Al Nuevo Mundo llegó también, en el año 1795, la legislación sobre propiedad inmueble concretada en el "Oficio de Hipotecas", mediante la instrucción que para establecer el Registro de la ciudad de Buenos Aires dio el virrey Melo de Portugal y Villena.

La Real Audiencia de Buenos Aires tomó conocimiento de ciertas reformas dictadas por Real Cédula del 25/9/1802, y desde allí se intentó el mejor y más estricto cumplimiento de sus disposiciones.

El Oficio de Hipotecas se ofrecía a los notarios en remate, sobre una base fijada por la Superintendencia General de la Real Hacienda. Era distinto el oficio de anotador de hipoteca del notario, pero había algunas excepciones, como las siguientes: a) en ciertas jurisdicciones - las más pobres - estaban unidos a las escribanías públicas; b) en otras se incorporaban a los registros de Ayuntamiento, porque el propósito era que los actos relativos a la propiedad inmueble tuvieran carácter público.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Ocurrida la emancipación, el Oficio de Hipotecas continuó perdurando. Tuvo dos causas que lo malograron en sus fines: la incuria de los anotadores y, en segundo lugar, las enormes distancias que separaban a Buenos Aires de otros centros de población. Sarmiento señala esa situación como contraria a la producida en los Estados Unidos, en que el crecimiento de las poblaciones determinaba la ocupación de nuevos territorios, con el apoyo recíproco que implica la mediación de los grupos pobladores.

El Oficio de Hipotecas estaba en las oficinas que fueron del Cabildo, y los anotadores eran escribanos de registro o actuaban en los juzgados, lo cual traía aparejado gran trabajo, no siempre cumplido.

La Excelentísima Cámara de Justicia puso fin a tal anomalía por acuerdo dictado el 25 de enero de 1854, verdadera síntesis histórica del funcionamiento del oficio. Esta acordada promovió el dictado del decreto de fecha 18 de junio de 1855, instando a la Cámara de Justicia para que proponga una terna de la que surgiría el oficial público, para cubrir el destino, cumplido lo cual el gobierno designó anotador de la Oficina de Hipotecas a don Justo Argerich, quien el 30 de junio fue puesto en posesión del cargo y lo desempeñó hasta 1871.

Cabe recordar que el 8 de marzo de 1830, por decreto emanado de Rosas y del general Tomás Guido, se dictan disposiciones vinculadas con la organización del notariado y la designación de un ministro juez de subalternos, disponiendo, además, en su artículo 6º, que, en las tomas de razón de las escrituras hipotecarias, el escribano de esta oficina hará el asiento en la misma conformidad, sentando la referencia que trae la escritura de la oficina originaria, cuyo escribano al efecto le pondrá a la vista el cuaderno protocolo.

Pero ya entramos en tiempos del Código Civil que el Congreso por ley 340, de setiembre de 1869, aprobó sobre la base del proyecto de Vélez Sársfield, dejándose establecido que entraría a regir el 1º de enero de 1871. Estableció dos requisitos: la escritura pública y la tradición. No estimó Vélez Sársfield necesaria la inscripción de derechos reales, excepto para las hipotecas. Se conocen, en su larga nota, los motivos que tuvo Vélez Sársfield para no crear Registros de la Propiedad: 1º Las dificultades prácticas que en general presentan las leyes y reglamentos que los establecen. 2º Las deficiencias de los títulos subsistían a pesar de la inscripción. 3º La inscripción traía inconvenientes y ocasionaba gastos e inclusive podía suceder que el encargado del registro se negara a inscribir algún título. 4º El dominio de la mayoría de los inmuebles provenía de títulos objetables. 5º Las dificultades para encontrar personas capaces de dirigir los registros y establecer el catastro.

Agregaba Vélez Sársfield que "el valor que vayan tomando los bienes irá regularizando los títulos de propiedad", y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos.

Cabe decir que mayores son las dificultades relativas a la prueba de la existencia de la tradición. En cuanto a los gastos, no son tan altos como para que representen un inconveniente grande. En relación con la posibilidad de negativa del registrador a anotar algunos títulos, es sabido

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que la legislación puede establecer sistemas que proporcionen la mayor seguridad posible, para lo que es indispensable el ejercicio por parte del Registro de la facultad de calificación.

No entraremos en el examen doctrinario y jurisprudencial, vinculado con la tacha de inconstitucionalidad, que afectaba a los registros que establecían la inscripción de los títulos, para su oponibilidad a terceros, tan claramente rebatida por el doctor Miguel N. Falbo, cuando dice: "Aclaremos por nuestra parte que nunca llegamos a entender la razón de esa jurisprudencia puramente conceptual, porque, en realidad, los registros locales siempre contaron con el reconocimiento casi instintivo de la sociedad que veía en ellos instituciones que tendían a proteger y asegurar sus derechos, de ahí que, pese a esa jurisprudencia y a la opinión de la mayoría de la doctrina, no había, en el tráfico, título que no estuviera registrado".

Y entramos en los años ochenta, que históricamente definen a una generación. Entre los años 1880 y 1914, el país tuvo un gran impulso. Fue consecuencia de circunstancias mundiales favorables, vinculadas con los buenos precios de los productos de la agricultura y de la ganadería, la incorporación de grandes extensiones de tierra a la explotación, mediante la conquista e integración de la pampa húmeda y saldos exportables de gran volumen. Pero además coincidió con la existencia de un grupo numeroso de hombres con claras ideas de progreso, una verdadera élite, educada para gobernar, con algunas ideas que se tornan claramente inteligibles, si se examinan, como deberíamos hacer en todas las épocas, en los presupuestos, los porcentajes destinados a educación, salud pública y justicia.

Este proceso acelerado, esa hazaña cumplida en el plazo increíblemente corto de 20 ó 30 años, sólo posible en épocas de características especialísimas e irrepetibles, tal vez nos ha llevado a los argentinos a pensar siempre el país en términos de corto plazo, alentando un facilismo típico, que incluye un Dios argentino.

Es importante señalarlo, por cuanto no sucedió así, como se verá, con el Registro de la Propiedad, respecto al cual se supo y se sabe que sólo el estudio y el trabajo metódico conducirán a su integración y progreso.

En abril de 1880, el general Julio A. Roca es elegido presidente de la República. Las diferencias entre el gobierno nacional, a cargo de Avellaneda y la provincia de Buenos Aires, con Tejedor a su frente, hacen estallar el conflicto armado. Se lucha muy pronto en Barracas, Puente Alsina y Floresta. Triunfa Roca y se negocia un armisticio. Entre las condiciones que Avellaneda impone está la de convertir a Buenos Aires en capital definitiva de la República. Al año siguiente, en 1881, al sancionarse la ley de organización de la Justicia de la Capital Federal, con el número 1144, el 6 de diciembre de 1881, el título XIV, que comprendía los artículos 215 al 286, se refería al "Registro de la Propiedad, de hipotecas, embargos e inhibiciones". Se organizó en el año 1882 y su funcionamiento estuvo a cargo de particulares. El 2 de noviembre de 1886 se dictó la ley 1893, que en sus artículos 225 al 295 se refiere al Registro de la Propiedad. La provincia de Buenos Aires lo había hecho en 1879. La ley 4087, del 24 de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

julio de 1902, que determinó la construcción del Palacio de Justicia, dispuso, por una derivación producida en su debate, la oficialización del Registro a partir de 1903.

En 1937 se abandonan los libros de Registro de carácter real y se reemplazan por minutas confeccionadas por los autorizantes. La ley de propiedad horizontal 13512, del año 1948, con el considerable aumento de las operaciones, provocó una crisis en el Registro que culminó en los años 1956/66.

Para fines de 1966 se comenzaron a aplicar programas de modernización que fueron apoyados por la ley 17050, que asegura la colaboración del Colegio con apoyo económico, que permite superar la grave crisis que había deteriorado el tráfico inmobiliario, con graves consecuencias laterales de todo tipo.

La ley 17477 de 1967 persiguió básicamente la aplicación de la técnica denominada de folio real, mediante la cual el estado jurídico - dominial de una finca se concentra en un solo instrumento, al que se llega por el ordenamiento de ubicación del inmueble, su nomenclatura catastral y titularidades inscriptas y fundamentalmente se actualiza el régimen legal y reglamentario del Registro, que dicha legislación hacía viable.

La sanción de la ley 17711, el 22 de abril de 1968, modifica el artículo 2505. Aparecen algunos conflictos en lo que se refiere a la reserva de propiedades, surge alguna retracción en las operaciones inmobiliarias hasta que el 28 de junio de 1968 aparece la ley 17801, complementaria del Código Civil, y el sistema de la ley 17417 queda constitucionalizado. Dice el doctor Falbo que cuando con el doctor Edgardo A. Scotti decidieron proyectar una ley registral argentina, tomaron como punto de partida conceptos que operaban con fuerza de realidad en nuestro medio social, la estructura jurídica general vigente, inspirada fundamentalmente en el derecho continental europeo de origen latino; las leyes de registro de las provincias y de la Capital Federal, las disposiciones del Código Civil para la publicidad de la hipoteca inspiradas en la ley hipotecaria española de 1861, la existencia secular de la institución notarial; las modalidades, usos y costumbres que al cabo de tantos años se fueron conformando en torno de la actuación de los ejes dinámicos de la registración inmobiliaria, es decir, los registros como oficinas destinadas a la publicidad de los derechos reales, y el notariado, como institución dirigida principalmente a los negocios de trascendencia real.

Con esas ideas directrices, experiencia recogida en forma directa en el país y en el extranjero en cuanto a sistemas y organización de los Registros inmobiliarios, comenzaron a trabajar en el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, asumiendo la responsabilidad de proyectar una ley que llenara un vacío en nuestro derecho positivo, de significativa trascendencia para los negocios inmobiliarios. Y luego agrega: "De más está decir que en ningún momento nos dejamos seducir por la copia de dogmas ni principios teóricos que, en la mayoría de los casos, sólo sirven para demostrar el grado de cultura que se alcanza por el estudio, pero que no responden a la realidad de los hechos y situaciones que una ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe regular. Esto no significa, desde luego, ignorarlos. Al contrario, nuestra preocupación fue conocerlos, pero clasificando y valorando tales conceptos y principios, comparando su realidad operativa con nuestra realidad, pues los sistemas, en definitiva, no son producto de concepciones filosóficas, sino de evoluciones históricas".

El texto de la ley proyectado fue públicamente estudiado, discutido y analizado por registradores, escribanos, abogados y juristas en numerosas reuniones celebradas en distintos lugares de la República. En este estado, si nos preguntamos qué debe ser un Registro de la Propiedad hoy, tendríamos la respuesta en las palabras, que, en el debate de la ley 1144, producido en la Cámara de Diputados de la Nación, el miembro informante, señor Marengo, dice, al tratar el artículo 236: "El objeto de esta oficina, que se llama Registro de la Propiedad, es de que todos aquellos que adquieran derechos reales sepan con seguridad que lo que adquieren no está sujeto a ningún pleito, a ninguna dificultad, a ninguna controversia. Mucho se ha encomiado por los que se han preocupado de la organización de esta clase de oficinas, los benéficos resultados que en los diferentes países que han adoptado el Registro de la Propiedad, han producido estas instituciones, con todos estos menudos detalles que preocupan a los señores diputados y se ha observado por profundos estadistas que aquellos países en los cuales el Registro de la Propiedad se hace en estas condiciones y con todas estas minuciosidades, la prosperidad pública avanza de una manera considerable y las relaciones individuales de los habitantes de un país no se encuentran tan frecuentemente conturbadas como en aquellos países en que no existe Registro de la Propiedad, en los cuales, al adquirirse un inmueble, no se puede tener la seguridad de que no vendrán más tarde a despojarlo. [...] Los que se han ocupado de la organización de los Tribunales comprueban con datos estadísticos este hecho: que en aquellos países donde el Registro de la Propiedad está perfectamente establecido, el valor de ello es infinitamente superior al que tiene en los países donde no existe este registro. En último resultado, lo que quiere decir es: publicidad completa y absoluta de los derechos reales que una persona tiene, conocimiento perfecto y absoluto de la responsabilidad individual con que cada habitante de una localidad se presente en todas las relaciones de la vida; no era mi ánimo leer ningún párrafo del libro..." Agregaba respecto a las calidades requeridas al personal: "[...] En cuanto a la delicadeza de las funciones conferidas a las personas que se encuentren al frente de cada una de estas secciones, ha podido darse cuenta de que es necesario que esos funcionarios sean personas de reconocida probidad, de honradez a toda prueba colocados hasta cierto punto en una elevada esfera social, para que inspiren confianza a todos los que tienen que ocurrir a sus oficinas".

Esa imagen ideal del legislador parece concretada en el registro vivo y actual, resultado de llevar, a la verticalidad funcional, la horizontalidad inerte de la ley, que se integra con sistemas actualizados que incluyen la computación y la microfilmación.

Y, por sobre todas las cosas, con la alta capacitación del personal que asegura la solución de los problemas, ya en los primeros niveles.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En síntesis, una realidad fundada en las más auténticas raíces históricas de la nacionalidad, un modelo argentino, como ya se lo califica, que nos asegura un lugar de privilegio públicamente reconocido en congresos y encuentros internacionales realizados en todo el mundo.

Un trabajo permanente y ordenado, la tarea sin pausas del Instituto de Derecho Registral, la colaboración irrestricta de los Colegios de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de la Capital Federal hicieron posible esa realidad.

Recordemos a los directores del Registro de la Propiedad Inmueble en estos cien años: Desde 1882 a 1887, el doctor Roque Sáenz Peña; de 1887 a 1902, el doctor Carlos Rosetti; de 1902 a 1906, el doctor Francisco Antonio Berra; de 1906 a 1908, el doctor Horacio Beccar Varela; de 1908 a 1924, el doctor José Bianco; de 1924 a 1939, el doctor Ramón Feliciano Ledesma (hijo); de 1939 a 1950, el doctor Juan Francisco de Larrechea; de 1950 a 1956, el doctor Roberto Pablo Christensen; de 1956 a 1966, el doctor Juan Pablo López Herrera; de 1966 en adelante, el doctor Edgardo Augusto Scotti.

Consideramos ajena a la dimensión de este trabajo una pormenorización de la tarea de tan selecto grupo. Los asumimos en su integridad, como corresponde proceder con nuestros ancestros, no olvidando sus realizaciones en unos casos, ni tampoco las difíciles circunstancias que debieron afrontar en otros.

De todos modos, queda reflejada ya la tarea del último director, doctor Edgardo A. Scotti, en el moderno Registro que cumple sus jóvenes cien años y no podemos dejar de decir algo respecto al primero, destacando la relevancia que su generación adjudicó al Registro, al entregarle para su dirección en los primeros tiempos a uno de sus mejores hombres. Más allá de su gestión en tal cargo, indiscutiblemente buena, queremos dejar expresada en breve síntesis su trayectoria, que culmina con la ley de voto secreto y obligatorio, que aseguraba la participación masiva de los argentinos en la cosa pública y es expresión clara de las convicciones republicanas a que ajustó su vida. Pero, además, como rasgo netamente distintivo de su personalidad, queremos destacar un momento de su vida, en que, movido por ideales patrióticos, corre en procura de una gloria, la militar, que los jóvenes de su tiempo habían admirado en sus padres, sin que les fuera dado a ellos su oportunidad.

Tiene tantas características de actualidad su valerosa decisión que hemos querido rendir nuestro homenaje, transcribiendo lo que de su persona se expresó en la sesión ordinaria de la Cámara de Senadores del 28 de setiembre de 1880 presidida por Aristóbulo del Valle, a través de un proyecto de ley.

El doctor Roque Sáenz Peña se había alistado en el ejército del Perú, que, aliado a Bolivia, estaba en guerra con Chile. Le reconocen el grado de teniente coronel y le adjudican el mando del batallón Iquique. En noviembre de 1879 participa en la defensa de Arica, en la que perecen la mayoría de los defensores. Fue gravemente herido al lado de sus jefes.

El texto del proyecto de ley, que fue rápidamente aprobado, era el siguiente:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"Digno de amarga censura es el que vende su sangre y pone su brazo al servicio de una nación extranjera, como soldado mercenario; pero digno del mayor aplauso e inmarcesible gloria, es el ciudadano que derrama generosamente su sangre en beneficio de una nación amiga, obedeciendo a un sentimiento altamente patriótico. En este caso se encuentra el señor Sáenz Peña que, arrastrado por un sentimiento que podemos llamar americano, por las simpatías de que se han visto rodeadas las repúblicas del Perú y Bolivia en la guerra aciaga en que se ven comprometidas con Chile, ha ido a poner su espada al servicio de aquéllas, manteniendo en alto el nombre argentino por el heroísmo con que se ha conducido y representando al sentimiento público al abandonar las comodidades de una vida rodeada de alicientes de todo género, en el centro de la más populosa de nuestras ciudades, para ir a sacrificarse noblemente en los campos de batalla, arrastrando una existencia azarosa, rodeado de privaciones y peligros y con pérdida de los derechos de ciudadano, aunque la ciudadanía misma no se pierde por este acto, para responder así al poderoso sentimiento nacional, que acompaña al Perú y Bolivia en la guerra con Chile. En estas condiciones vuelvo a preguntar: ¿necesitamos los que hemos presentado el proyecto, otro informe para que el Senado reintegre en el goce de sus derechos políticos al ciudadano señor Sáenz Peña? Yo creo que esto importaría desconocer los sentimientos patrióticos de la Cámara. Me abstengo, pues, de fundar este proyecto, y simplemente a pedir, en nombre de sus autores, que la Cámara lo tome en consideración sobre tablas, haciendo así, con la premura de a sanción, más remarcable la justicia que se tributa a este ciudadano".

Este es un trabajo histórico y resulta altamente gratificante para quienes valoramos lo hecho. En consecuencia, no podemos retacear nuestra admiración, a quienes trabajaron desde una perspectiva histórica ancestral telúrica asumiendo al país en su realidad y dándole lo mejor con ajuste a su idiosincrasia y posibilidades.

Si con tal sabiduría se dictaran y aplicaran siempre las leyes, podríamos asegurar un mejor destino, para nuestra República. Cuando por la ley 17711 se modificó el artículo 2505 del Código Civil, resultó indispensable una ley registral, de necesaria aplicación simultánea. Esa ley estaba redactada y fue la que llevó el número 17801. Con toda razón, pudo afirmar recientemente un insigne civilista que sus autores merecían el bien de la patria.

Acto central

El acto central culminatorio tuvo lugar el 3 de diciembre en la sede central del Registro, en avenida Belgrano 1130.

Asistieron el presidente de la Corte Suprema de Justicia, doctor Adolfo R. Gabrielli; el ministro de Justicia, doctor Amadeo Frúgoli; los subsecretarios de Asuntos Legislativos y de Justicia, doctores Francisco Durañona y Vedia y Emilio Daireaoux; el presidente del Consejo Federal del Notariado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Argentino, escribano Jorge A. Bollini; el presidente y el secretario del Colegio de Escribanos, don Julio A. Aznárez Jáuregui y don Alfredo Rueda (h.); directores de Registros de la Propiedad de las provincias y del extranjero, entre ellos el profesor uruguayo Julio R. Bardallo y el doctor Filippo Lucio Austini, de Italia, invitados especiales y descendientes de ex directores.

Abrió el acto la Banda de la Policía Federal, que ejecutó el Himno Nacional, y luego el subsecretario de Justicia, doctor Daireaux, pronunció un discurso en representación del Poder Ejecutivo.

Discurso del subsecretario de Justicia, doctor Emilio Daireaux

En representación del Ministerio de Justicia de la Nación, dentro de cuyo ámbito ha desarrollado su eficiente labor el organismo cuyo centenario de vida hoy conmemoramos, constituye para mí motivo de particular satisfacción el descubrir esta placa recordatoria, sencillo homenaje, por cierto, con que expresamos nuestra gratitud a todos cuantos de una manera u otra, a través de su esfuerzo, posibilitaron alcanzar esta vigorosa realidad que es hoy el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Un siglo atrás, superando definitivamente etapas de enfrentamientos y desencuentros, la República Argentina resolvía la debatida cuestión de la federalización de la ciudad de Buenos Aires y el país unido emprendía finalmente un esperanzado camino hacia el futuro.

Como resultado del trabajo de la comisión que por iniciativa del presidente Julio A. Roca se constituyó en 1880, y que integraban los doctores Victorino de la Plaza y Pedro Goyena, se elaboró un proyecto de ley que, con parciales modificaciones en sede parlamentaria, fue sancionada y promulgada el 15 de diciembre de 1881 bajo el N° 114.

Dicha norma legal permitió al visionario presidente Roca dar una estructura orgánica a la justicia local del flamante distrito federal. La ley, verdadero pequeño Código, que contemplaba la creación y funcionamiento de la Justicia de Paz de los jueces de Mercado, la competencia de los jueces letrados de los distintos fueros, el establecimiento de la Justicia Federal de la Capital y la creación del Ministerio Público, previó también la creación del importante organismo cuyo centenario conmemoramos.

Con su creación se dotaba a la Capital Federal de la República, de un servicio adecuado, cuya invalorable función traería la imprescindible certeza y seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias realizadas en el ámbito de su competencia.

Cien años han transcurrido desde entonces, en cuyo espacio de tiempo se han sucedido los más acelerados cambios de todo orden que registra la historia de la humanidad.

Múltiples son los desafíos del mundo de hoy apresurado, cambiante, que obligan a una actitud de constante vigilia, constituyendo un verdadero desafío, que en vez de intimidarnos debe estimularnos para realizar imaginativamente la compleja obligación de servir al cuerpo social de la Nación, en la forma eficiente y segura con que lo ha hecho hasta el presente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el organismo cuyo aniversario hoy nos reúne.

La placa que vamos a descubrir rinde homenaje en los nombres de todos quienes tuvieron la responsabilidad de conducir en tan dilatado lapso el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y cuyos nombres desde hoy quedarán grabados para siempre, en testimonio de gratitud de la ciudadanía a la dedicación y patriotismo con que ejercieron sus responsabilidades.

Y digo que no serán olvidados, porque con referencia al Registro, al llegar a estos primeros cien años de vida puede afirmarse con toda certeza que ha cumplido y cumple su misión con un elevado grado de eficiencia, sin perjuicio de momentos difíciles que alguna vez pudo tener, y que son normales dentro del proceso de crecimiento y expansión de toda organización.

Largo sería historiar en detalle la significativa labor cumplida por este organismo en sus primeros cien años de existencia. Sólo diré que tanto la citada ley 1144, como su ley modificatoria 1893, dictada en noviembre de 1886, organizaron al organismo como una oficina privada.

Fue sólo mediante la ley 4087, dictada en julio de 1902, también durante la presidencia del general Julio A. Roca, ya en su segundo período, que se previó que, a partir del 1° de enero de 1903, el Estado administraría en forma directa al organismo, el que desde esa fecha quedó bajo la directa dependencia del Ministerio de Justicia.

La actual estructura organizativa y funcional del Registro fue fijada por la ley 17417, la que, superándose definitivamente en técnicas de registración, basó el sistema de actividad en la implantación del "folio real" para la matriculación de los inmuebles.

Hoy podemos decir, con legítima satisfacción, que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal actúa con un nivel de eficiencia operativa que lo destaca con nitidez en el marco de la actividad administrativa del Estado. Su moderna tecnología, actualmente en proceso de renovación, coloca a este organismo a la cabeza del movimiento Registral, tanto en el plano nacional como en el internacional.

Al descubrir esta placa conmemorativa hago votos para que en los años venideros la tarea del Registro se siga realizando a través del esfuerzo silencioso y fecundo de quienes lo integran, con la misma seriedad y eficiencia que lo caracterizó en este siglo de vida, y continúe siendo dirigido con la idéntica idoneidad a la de aquellos cuyos nombres quedan desde hoy y para siempre perpetuados aquí.

Finalizada la exposición del doctor Daireaux, el presidente de la Corte Suprema de Justicia, doctor Gabrielli, acompañado del ministro de Justicia, doctor Frúgoli, y del director del Registro, doctor Scotti, procedió a descubrir en el hall de entrada la placa de mármol que recuerda cronológicamente a quienes dirigieron el organismo.

A continuación, en el segundo piso habilitóse el nuevo equipo de computación con el funcionamiento de las primeras veinte terminales de telegestión, y se hicieron diversas demostraciones.

Procedióse después a la inauguración de la Galería de Retratos de los ex

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Directores. Para referirse a ellos habló el director de la Revista del Notariado por especial invitación del director del Registro.

Disertación del escribano Ferrari Ceretti

I. La propiedad preséntase como uno de los más esenciales derechos del ser humano que el Estado ha de reconocer, garantizando su ejercicio, decía Alberdi(1)(300). El hombre es inconcebible sin familia, sin patria y sin propiedad, para Echeverría(2)(301).

La existencia del derecho de propiedad y su organización tienen importancia fundamental en la prosperidad de las naciones. De ahí que esta institución continúe existiendo en todas las Constituciones del mundo, aún en aquellas naciones que, como la Rusia soviética, están inspiradas en los extremos postulados del comunismo.

En una sociedad conservadora inspirada en los principios liberales de Mayo no podía faltar en la Constitución de 1853 la protección del derecho de propiedad. Se lee, de esa manera, en el art. 14, que todos los habitantes gozan del derecho de usar y disponer de su propiedad; en el 17, que la propiedad es inviolable y en el 20, que los extranjeros pueden poseer bienes raíces, comprarlos y enajenarlos. Tal enunciado de principios se haría ilusorio si las leyes no contemplaran cómo garantizarlos. Con ese propósito en los países se han creado los Registros de la Propiedad Inmueble.

El extraordinario Dalmacio Vélez Sársfield no desconocía las deficiencias de que adolecían los títulos de propiedad en nuestro territorio y, al proyectar el Código Civil, no creyó posible en ese entonces la implantación de esa oficina. Mantuvo el sistema romano del título y el modo para la transmisión de la propiedad inmobiliaria; bastaba la escritura pública y la posesión. A este respecto son suficientemente explicativos los arts. 577, 896, 1184, inc. 1º, 1323, 2505 y 3203 y sus respectivas notas.

Con la visión que siempre evidenció, concluye la última con estas significativas palabras: "Puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los Registros públicos".

La llamada "generación del 80", cuya destacada obra tantos beneficios proporcionó a la República, fue la que se encargó de cumplir el vaticinio.

La ley de Organización de los Tribunales de la Capital de la República N° 1144(3)(302), sancionada el 6 de diciembre de 1881, de cuya fecha se cumplen 100 años, es la que puso en movimiento esta oficina, al disponer en el art. 215: "Créase en la Capital de la República una oficina de Registro de propiedades, hipotecas, embargos e inhibiciones".

Cinco años más tarde, la ley 1893(4)(303) de 2 de noviembre de 1886, en el art. 225, reprodujo la manda. Las normas del Código Civil, mencionadas, relativas al título y el modo para la transmisión de los derechos reales, que contrariaban las leyes de creación del Registro, fueron motivo de encontradas opiniones doctrinarias y jurisprudenciales, en cuanto a la constitucionalidad de la oficina.

La reforma introducida por la ley 17711(5)(304) al art. 2505 del Código Civil

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

al disponer que "La transmisión de los derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los Registros Inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda", y la ley 17801(6)(305)de 28/6/68, cuyo art. 2º establece que "De acuerdo con los arts. 2505 y 3135 y concordantes del Cód. Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros el demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, inc. a) los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles", han puesto fin a esas opiniones controvertidas. Hoy los Registros de la Propiedad se desenvuelven en toda la extensión del territorio nacional, encuadrados en la norma legal.

II. El funcionamiento del Registro en esta Capital reconoce dos épocas, totalmente diferenciadas. La primera, de explotación privada, que va de 1882 a 1902, y la segunda, en la que se dispuso su estatización, desde 1903 hasta hoy.

En su primera época, el Registro se organizó como una oficina de carácter privado, a semejanza de una escribanía común.

La ley 4087(7)(306)de 24 de julio de 1902, que ordenó construir el Palacio de Justicia en el lugar que peyorativamente se conocía por "hueco de Zamudio", por el apellido de su primer propietario, Ambrosio de Zamudio, hoy circundado por las calles Talcahuano, Tucumán, Uruguay y Lavalle, en el que había funcionado la fábrica de fusiles para defensa de la patria naciente, afectó a partir del 1º de enero de 1903, por su art. 3º, inc. d) el producto del Registro al pago de la suma de \$ 4.000.000 en que originariamente se fijó el precio de la construcción. Tal afectación de su producto importó la oficialización del Registro.

La construcción de ese colosal edificio, por insuficiencia de aquellos fondos, se prolongó varios años, tan así es que por la ley 8115(8)(307)de 28/12/910 se amplió en \$ 9.000.000 la cantidad original, y la ley 8123(9)(308), de 3/6/911, que mandó emitir 70 millones de pesos oro, para invertir en varias obras públicas, incluyó las de la terminación de ese palacio, obra del arquitecto francés Norberto Maillart.

Durante su desarrollo, el proyecto original sufrió varias modificaciones: la mansarda fue reemplazada por las oficinas del piso séptimo, donde se instaló y funcionó, hasta su actual emplazamiento en la calle Belgrano 1130, el Registro.

III. Durante los cien años transcurridos, han desempeñado la dirección, los siguientes diez ciudadanos: Roque Sáenz Peña, 1º/2/882 a 30/8/887; Carlos Rosetti, 1º/9/887 a 11/12/902; Francisco Antonio Berra, 12/12/902 a 13/3/906; Horacio Beccar Varela, 23/3/906 a 21/8/908; José Bianco, 21/8/908 a 19/8/924; Ramón Feliciano Ledesma, 1º/8/924 a 31/5/ 939; Juan Francisco de Larrechea, 31/5/939 a 20/5/950; Roberto Pablo Christensen, 20/5/950 a 13/4/956; Juan Pablo López Herrera, 13/4/956 a 4/10/966; Edgardo Augusto Scotti, 4/10/966 hasta la fecha. Todos se desenvolvieron con singular eficacia y patriotismo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

No podía estar ausente su recordación en los homenajes proyectados, por el reconocimiento a que se han hecho acreedores. Estos retratos que hoy se ofrecen a la contemplación ciudadana muestran el aspecto físico de los hombres que han hecho el Registro capitalino. Nos toca destacar la actuación que le cupo a cada uno de ellos.

ROQUE SÁENZ PEÑA

El 2 de octubre de 1889 se realizó en Washington un Congreso Americano, en el que se trataron materias relacionadas con el comercio, las aduanas y otros puntos de recíproca conveniencia para los Estados americanos.

Mr. Blaine sostiene en él: "Los Estados hispanoamericanos comenzarán por entregar la llave de su comercio y concluirán por darnos la de su política". Nuestro representante replica: "No conozco la llave de los mercados argentinos, tal vez porque no tienen ninguna... porque hemos vivido con las aduanas abiertas al comercio del mundo... francos nuestros ríos para todas las banderas. . .".

Está preparando el terreno para el registro más alto: ¡ Sea América para la humanidad! El honorable Blaine, que preside la Asamblea, desconcertado, lo miró con curiosidad y no pudo reprimir la interrogación: ¿Quién es éste? La famosa doctrina Monroe: "América para los americanos", sin ser violada, había quedado relegada a segundo plano.

Este era el alumno de la Escuela Modelo Catedral al Norte que, durante la visita del superintendente de escuelas, en 1860, interrogado por otro educando en iguales términos, le respondió: Es el loco Sarmiento. El aludido, que no era sordo, oyó y le dijo, con su simpática inmodestia: "Cuando ustedes sean grandes oirán hablar mucho de este loco".

Es el que, para obtener las borlas doctorales, presenta una tesis clara, precisa, metódica, que en 14 páginas condensa el asunto titulado: "Condición jurídica del expósito". Es el romántico que ofrece sus armas al Perú y, hecho prisionero en la batalla de Arica, cuando Vergara, ministro de Guerra chileno, le ofrece ponerlo en libertad si suscribe un documento en que se obliga a no regresar a Lima y a no tocar jamás las armas contra Chile, se siente lastimado en su patriotismo y no hace esperar la respuesta: "Me obligo a no regresar a Lima porque no tengo tiempo para alcanzar la batalla decisiva; en cuanto a no volver a tomar las armas contra Chile, V. E. comprenderá que no puedo contraer tal compromiso si él me impide defender a mi patria".

Es el que, en su campaña para alcanzar la más alta magistratura, sostiene su repudio a toda política personalista, invitando a buscar en la fuente de nuestras instituciones y en la previsión de los Constituyentes "la solución de nuestra crisis y la felicidad de nuestros días, para lo que es necesario hacer obras de argentinos, más que de partidarios".

Es el que, antes de ocupar la Presidencia, presta nuevos servicios al país, en el conflicto jurisdiccional de las aguas del Río de la Plata con el Uruguay, y, en el apaciguamiento de nuestras relaciones con el Brasil, acepta la invitación del barón de Río Branco, para visitar Río de Janeiro, electrizando

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

y emocionando a los presentes con una de sus más felices improvisaciones: "Todo nos une, nada nos separa".

Es el que, a partir del 12 de octubre de 1910, desde el sillón de Rivadavia, impulsa cuanta iniciativa sea de beneficio para el país en todos los órdenes, sobre todo la que mayor influencia ha ejercido: la relativa a "garantizar el sufragio y crear el sufragante".

Es el que sostiene en el famoso manifiesto del 28 de febrero de 1912: "He dicho a mi país todo mi pensamiento, mis convicciones y mis esperanzas, quiera mi país escuchar la palabra y el consejo de su primer mandatario: Quiera votar". Nadie puede saber si, conseguido su objeto, y si la suerte le hubiera permitido presenciar los resultados de su experimento, no se habría alarmado de sus consecuencias.

Es aquel que junto con su esposa ejerció la caridad en forma silenciosa y sincera, donando importantes sumas a hospitales y menesterosos, provenientes no del erario sino de su suegro Lucas González, que vio disminuir su fortuna, lo que fue muy comentado en su época.

Es quien, descrito en muy breve pantallazo, por decreto de 1º de febrero de 1882, suscrito por Roca y Bernardo de Irigoyen, fue encargado de poner en funcionamiento, por primera vez en esta Capital, el Registro de la Propiedad.

Había que realizar la ciclópea tarea, que se inició con la anotación de la primera finca registrada en los libros, que lleva el N° 1, y es la ubicada en la parroquia del Pilar, con frente a dos calles sin nombre, entre las de Charcas y Santa Fe, que Vicente Collins vendió a Juan Francisco Robles en 7200 pesos fuertes, equivalentes a 180.000 pesos papel moneda corriente - es de preguntarse qué cantidad representaría hoy, cuando, asombrados, hemos presenciado la escalada descomunal de las monedas extranjeras frente a nuestros pesos argentinos -, según escritura del 10 de febrero de 1882, pasada ante el escribano Carlos Raymond.

Tarea que Sáenz Peña continuó con singular eficacia hasta que, iniciada su brillante carrera diplomática, debió abandonar, al ser designado enviado extraordinario y ministro plenipotenciario en la República Oriental del Uruguay. Transcurría el año 1887.

CARLOS ROSETTI

Una figura sobresaliente y de arraigado prestigio en los círculos metropolitanos de fines del siglo pasado y de comienzos del presente, fue nombrada por Miguel Juárez Celman y Filemón Posse, el 1º de setiembre de 1887, para desempeñar el cargo de director del Registro de la Propiedad.

Graduado de abogado en 1876 en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de esta ciudad, cuando ejercía el decanato de esa casa el doctor Manuel Quintana, a quien posteriormente uniría una estrecha y cordial amistad.

Se destacó en los círculos forenses como incansable trabajador y estudioso, le atraían las ciencias y las bellas artes, también la política, y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tomó parte activa en ella, principalmente junto al doctor Quintana, alcanzando en todas esas actividades particular relieve.

En sus viajes al Viejo Mundo aumentó su caudal de conocimientos, adquiriendo una más sólida base en los juicios y comprensión clara de los múltiples problemas nacionales.

Al llegar el doctor Quintana a la presidencia de la Nación, lo llamó como uno de sus más eficaces colaboradores, confiriéndole primero el cargo de intendente de la ciudad de Buenos Aires, y luego la dirección de Correos y Telégrafos, funciones ambas en las que desarrolló una intensa labor, que singularizó con la realización de iniciativas provechosas para el mejor desenvolvimiento de las dependencias a su cargo.

Prestó importantes servicios a la ciudad; el puerto Madero, realizado con el auxilio de capital y técnicos ingleses, iniciado en 1888, se concluyó en 1905, durante su desempeño; las Obras Sanitarias, autorizadas en 1903, tomaron gran impulso; se crearon nuevos barrios, se pavimentaron calles, se puso énfasis en el cuidado de la economía, de modo que con un presupuesto equilibrado se obtuvieron felices resultados en materia de alumbrado público y limpieza, de modo que, al llegar el Centenario de la Revolución de Mayo, Buenos Aires pudiera ser calificada como la ciudad más limpia del mundo, a la vez que adquiría la fisonomía de gran ciudad.

Previamente, al frente del Registro de la Propiedad, entre 1887 y 1902, desarrolló una proficua labor para que esta oficina prestara un eficiente servicio público.

FRANCISCO ANTONIO BERRA

Nacido en Buenos Aires el 3 de diciembre de 1844, fue jurisconsulto y pedagogo; su vida transcurrió entre la ciudad de su nacimiento y Montevideo, donde fundó el Club Universitario, transformado luego en el Ateneo del Uruguay, y en 1868 figuró entre los fundadores de la Sociedad Amigos de la Educación Popular, de la que llegó a ser presidente; en 1877 se le encargó la cátedra de pedagogía técnica para la formación de maestros. Paralelamente elaboró su obra Apuntes para un curso de pedagogía.

En 1894 se desempeñó como director general de escuelas de la provincia de Buenos Aires, y, el 12 de diciembre de 1902, Roca, el conquistador del desierto, y su ministro Juan Ramón Fernández lo nombraron director del Registro de la Propiedad.

Le tocó ser el primer director del Registro como entidad pública, empeñándose en que las prácticas anteriores, a que estaban acostumbrados el público y los empleados, se alterasen lo menos posible; creó una sección de Hacienda, y se ocupó de la sanción del reglamento encaminado a hacer cumplir del mejor modo las leyes de 1881, 1886 y 1902, que se aprobó el 22 de abril de 1903 y se mantuvo por un largo período, sin modificaciones, hasta el 19 de setiembre de 1924.

En él estableció la facultad primordial de examinar y calificar los documentos que se presentaran a inscripción, para fiscalizar el exacto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumplimiento de las leyes de la Nación en cuanto a la legalidad extrínseca de los actos jurídicos y sus instrumentos.

Su empeño para que la oficina fuera eficiente está demostrado con la resolución de 2 de noviembre de 1903, por la que ordenó a los jefes de sección que hicieran trabajar hasta tres horas diarias más de lo regular, hasta que las divisiones atrasadas se pusieran al corriente.

Es por de más ilustrativa la Memoria correspondiente al año 1904, presentada al Ministerio de Justicia, sobre la marcha de la oficina. Lucen en ella estadísticas de la tarea desarrollada por las distintas secciones que lo integran, según las cuales produjeron un beneficio neto de 351.792,50 pesos; que en ese año 1904, el 12 % de las inscripciones se hicieron en un día, el 31 % en dos, el 50% en tres, el 64% en cuatro, el 82% en seis; que el 55 % de los certificados se despacharon en un día, el 84 % en dos, el 93 % en tres y el 98% en cuatro, que ese año se inscribieron 25.560 títulos y se despacharon 41.936 certificados en Capital y 53.478 de la provincia, que estaban anotados antes de la federalización.

Es destacable la crítica que efectuó al proyecto de ley del diputado José Galiano, mediante el cual se pretendía implantar el sistema Torrens en nuestro país, para la transmisión inmobiliaria. En ese análisis minucioso concluye que no sería fácil tener la seguridad de que sería correctamente aplicado en las regiones menos pobladas y menos desarrolladas del país; que es más justo el sistema vigente que el proyectado, y que la ley programada es inconstitucional por una cantidad de disposiciones que sería extenso reproducir en esta circunstancia y escapan a la índole de esta disertación.

El doctor Berra fue objeto de numerosas distinciones en el país y en el extranjero, y su nombre está ligado al progreso de la educación primaria argentina y uruguaya, temas a los que dedicó libros fundamentales.

Lo mismo podemos sostener respecto de la oficina que recoge nuestras palabras, en el ejercicio de cuya dirección lo sorprendió la muerte el 13 de marzo de 1906.

HORACIO BECCAR VARELA

Diez días después, el 23 de marzo de 1906, el doctor José Figueroa Alcorta y Federico Pinedo (padre) llenaron la Dirección del Registro con un hombre exquisito, cuya semblanza puso de relieve Adolfo Lanús en el libro que, por encargo de la Comisión de Homenaje, publicó bajo el título Al servicio de la República.

Era el sexto hijo del jurisconsulto de nota doctor Cosme Beccar y de una notable mujer, María Varela Cané, hija de Florencio Varela, muerto bajo el puñal, en Montevideo, por sus ideas. La madre ejemplar, frente a la adversidad, sacó fuerzas para modelar los hijos en el ejemplo del esposo y de su padre. Recibió su premio el día 6 de marzo de 1877, en que un telegrama dirigido de Buenos Aires a San Isidro le decía: "Acabo de dar mi último examen. No sé el punto, pero se salvó el honor. La quiere el casi doctor Horacio Beccar Varela".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El casi doctor habría de desempeñarse después como director del Registro de la Propiedad, inspector general de Sociedades Anónimas, director de la Caja de Conversión, fiscal de los Tribunales Civiles de la provincia y, finalmente, ministro de Agricultura de aquel gobierno provisional que encabezó el 6 de setiembre de 1930 el teniente general José Félix Uriburu, cuyos ocho ministros tenían calidades morales e intelectuales para ser presidentes.

Hijo y nieto de abogados prestigiosos, él lo fue también. Su estudio gozaba, y, continuado por sus descendientes, goza dentro y fuera de la República, de singular prestigio.

En la tradicional quinta de San Isidro "Los tres ombúes", donde Mariquita Sánchez de Thompson y de Mendeville entonó las estrofas del Himno, más de una noche prolongó la jornada entre los libros de Florencio y Juan Cruz, de Mariano, de Luis V. Varela, de los códigos de su padre, buscando la fórmula equitativa que le permitiera encarar el pleito.

Presidió directorios de entidades representativas de la banca y del comercio, integró la comisión directiva del Museo Mitre y del Museo Social Argentino. También publicó artículos notables, entre ellos, el aparecido en el diario de Láinez, anunciando la fusión radical sobre la base de la candidatura de don Bernardo de Irigoyen. Asimismo, en La Biblioteca, dirigida por Groussac, y en La Imprenta, fundada por Norberto Láinez, el 12 de julio de 1938; en La Opinión, de Carlos Rodríguez Larreta; en El Tiempo, de Carlos Vega Belgrano.

Su figura, de altura imponente, era saludada en San Isidro y en Buenos Aires como la de un patriarca.

Otro rasgo de su carácter fue la proverbial generosidad para con los necesitados y su fina sensibilidad; me tocó ser testigo de un episodio revelador de esta característica: cuando en el Salón Blanco de la Casa de Gobierno, ante la caja que guardaba los restos mortales de su querido amigo el general Uriburu, le vi inclinarse y sollozar.

Este hombre virtuoso permaneció al frente del Registro de la Propiedad hasta 1908, en que permutó ese cargo por el de inspector general de Justicia.

JOSÉ BIANCO

El presidente José Figueroa Alcorta y su ministro Rómulo Sebastián Naón lo designaron director, por decreto del 21 de agosto de 1908.

Graduado en la Facultad de Derecho de Córdoba, académico, consejero y catedrático en la Facultad de Ciencias Económicas de Buenos Aires, profesor de Historia en los Colegios Nacionales de esta capital y de la Facultad de Derecho de La Plata, inspector general de Justicia, senador de la provincia de Buenos Aires, vocal del Consejo General de dicha provincia, se desempeñó como director del Registro por un extenso período desde 1908 hasta 1924.

Autor de numerosas obras, desde la tesis que compuso para doctorarse, titulada Educación pública, sólo menciono: La cuestión internacional de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1893, Tratado de límites de Argentina y Chile, ambas de rigurosa actualidad; Organización nacional, preliminares del Acuerdo de San Nicolás, y, relacionadas con esta oficina, La propiedad inmobiliaria, Transmisión inmobiliaria y Organización interna del Registro de la Propiedad.

En su libro sobre Régimen inmobiliario se leen estos conceptos: "Los rasgos que lo caracterizan: la inscripción que asegura el derecho y la publicidad que exterioriza sus efectos". "La inscripción en nuestro Registro no tiene otro alcance que dar efectos contra terceros a los contratos o inscritos." "Según el Código Civil, nacen con el otorgamiento de la escritura pública; según la ley del Registro, con la inscripción. Eso es todo." "La inscripción, por este proyecto, no es un título que confiera derechos; es un modo de adquirir, o mejor, de publicar y exteriorizar la relación de derecho existente entre las partes." "La inscripción caracteriza el derecho. La publicidad lo exterioriza." "El Registro es una institución de índole judicial por los servicios que presta y los derechos que resguarda." "El Registro no forma títulos, los inscribe." "Recuerda la validez de las escrituras - sin más requisito que la legalización - en todo el territorio nacional, en virtud del art. 7º de la Constitución Nacional y de la jurisprudencia constante de la Corte Suprema desde 1876, porque los arts. 1211 y 3129 del Cód. Civil se refieren a los contratos hechos en países extranjeros; correspondiendo al más alto Tribunal declarar la constitucionalidad o inconstitucionalidad en caso de que las leyes locales exijan la protocolización."

En la segunda parte del mencionado libro propone la incorporación del proyecto que formula al Libro V del Código Civil, con la denominación de Registro de la Propiedad.

Dicho proyecto es un pormenorizado reglamento del Registro de la Propiedad, en el que no falta nada y soluciona problemas que hoy día - el opúsculo apareció en 1915 - todavía han sido motivo de debates, como, por ejemplo, si los certificados solicitados por un escribano pueden ser utilizados por otro o no.

Bianco fue un gran director, permanentemente preocupado por los problemas que crea su funcionamiento. Renunció al cargo el 19 de agosto de 1924.

RAMÓN FELICIANO LEDESMA

Lo reemplazó por resolución del 1º de agosto de 1924, que suscribieron Marcelo Torcuato de Alvear y su ministro Antonio M. Sagarna.

Había nacido el 31 de enero de 1882, en Rosario de Santa Fe. Se graduó en 1909 en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, en la que obtuvo el doctorado con una tesis sobre "La legislación del trabajo y contrato colectivo de trabajo".

Apenas obtenido el título, se desempeñó en la Dirección General de Justicia como inspector de sociedades, en cuya oficina realizó una brillante carrera hasta ser su jefe.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Fue iniciador y planeó las bases del Instituto Tutelar de Menores. Fiscal de Estado en la provincia de Salta, culminó su actuación como director del Registro, que desempeñó hasta 1939, en que se jubiló. Simultáneamente dictó historia universal y geografía, en el Colegio Nacional Nicolás Avellaneda. Su rectitud de procederes y su responsabilidad como profesional y funcionario, constituyeron sus características de mayor aprecio.

Sostenía Ledesma, en nota elevada al ministro de Justicia e Instrucción Pública, el 9 de diciembre de 1932, ante un pedido del Colegio de Escribanos para que se reorganizara el Registro: ". . . no es posible entonces abordar la reforma de la actual legislación sin modificar la ley de fondo, que se asienta a este respecto, como he dicho, en el «gran principio de la tradición», que la sabiduría de los romanos estableció", y excluye los registros "como medios de publicidad".

Durante su desempeño proyectó y obtuvo el dictado del decreto de 12 de abril de 1935, que reglamentó la forma de solicitar las certificaciones por los escribanos.

También el decreto N° 104961 de 4 de mayo de 1937, modificatorio de los arts. 35 y 36 del Reglamento vigente desde 1903, que importó una sustancial reforma de las inscripciones que, a partir de esa fecha, dejaron de hacerse en forma manuscrita en los libros para realizarlas en base a formularios redactados por los escribanos, que se protocolizaban.

JUAN FRANCISCO DE LARRECHEA

El presidente Roberto M. Ortiz y su ministro Jorge Eduardo Coll lo nombraron por decreto de 31 de mayo de 1939. También era oriundo de Rosario, donde vio la luz el 12 de octubre de 1892. Cursó sus estudios secundarios en el Histórico Colegio Nacional de Concepción del Uruguay, fundado por Urquiza, doctorándose en jurisprudencia en la Facultad de Derecho de Buenos Aires, en 1915.

En Rosario desempeñó su profesión y dictó cátedras en la enseñanza secundaria y en la Facultad de Ciencias Económicas. Radicado en esta ciudad en 1921, fue director del Registro de Mandatos hasta 1939, en que pasó a ocupar la dirección del Registro de la Propiedad. En ambos cargos dejó sellado el recuerdo de su amistad y hombría de bien. Vinculado a los presidentes Yrigoyen y Ortiz, su actuación partidaria fue de apoyo a sus principios, sin que en momento alguno buscara posiciones públicas.

Profesionalmente actuó en diversas empresas industriales y de seguros. Fue socio del Jockey Club, hasta su incendio, y luego participó en las tertulias del Club Francés, ámbitos propicios a la amistad, en la que siempre puso todos los valores morales al servicio de ese sentimiento.

Durante su actuación, el gobierno de facto lo sorprendió con el decreto 33405 del 11 de diciembre de 1944, que, al crear la Dirección Nacional Inmobiliaria, puso el Registro de la Propiedad a cargo de ésta, sacándolo así de su órbita natural, a cuyo efecto se derogaron el art. 283 de la ley 1893 y el art. 7° la ley 12330, que establecían la superintendencia de las Cámaras

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de Apelaciones en lo Civil. El doctor de Larrechea falleció en esta capital el 13 de diciembre de 1955.

ROBERTO PABLO CHRISTENSEN

Fue nombrado jefe del Registro de la Propiedad el 20 de mayo de 1950, mediante el decreto 10163, que suscribieron el presidente Juan Domingo Perón y su ministro Cereijo.

Se desempeñó como profesor en la Facultad de Ciencias Económicas de esta ciudad, donde dictó Derecho Civil y Derecho Público Económico. En la Administración Pública actuó como abogado jefe del Ministerio de Hacienda de la Nación y como interventor de la Confederación General Económica.

Publicó varios libros, titulados La adopción, El desarrollo de la doctrina pontificia, Empresa multinacional y Estado - Nación, El pueblo y su función electoral y Mundo del consejo para las relaciones internacionales.

Estando a cargo de la dirección, el gobierno, por decreto 7190 de 16 de mayo de 1955, transfirió al Ministerio de Obras Públicas el Registro de la Propiedad. Presentó la renuncia al cargo, que le fue aceptada el 13 de abril de 1956. Con antelación, por decreto N° 5600 de 15 de diciembre de 1955, el gobierno de la Revolución Libertadora devolvió el Registro al Ministerio de Justicia.

JUAN PABLO LOPEZ HERRERA

El teniente general Pedro Eugenio Aramburu, con la firma de sus ministros Laureano Landaburu y Eugenio M. Blanco, lo designó el 13 de abril de 1956.

Nacido el 28 de mayo de 1919, se recibió de abogado en 1943, siendo empleado del Ministerio de Agricultura de la Nación, en cuya Dirección de Asuntos Jurídicos pasó a desempeñarse. Fue subsecretario de Gobierno en la provincia de Santiago del Estero. Actuó en la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Industria y Comercio.

Nombrado asesor letrado de la Comisión Nacional Organizadora de la Junta del Azúcar, absorbida por el IAPI, quedó a cargo del Departamento de Asuntos Judiciales y representó a ese organismo ante los Tribunales de Bruselas. Luego fue jefe del Departamento Contencioso de la Junta Nacional de Granos. Cursó y egresó, en 1958, del 5° Curso de Defensa Nacional de la Escuela Nacional de Guerra. También ejerció privadamente su profesión.

Permaneció hasta el 4 de octubre de 1966, fecha en que fue nombrado director nacional del Registro de Reincidencia y Estadística Criminal y Carcelaria de la Subsecretaría de Justicia. Falleció el 11 de noviembre de 1975.

EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nacido en La Plata en 1917, se recibió de escribano y abogado en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad creada en 1905 por Joaquín V. González.

Con el espaldarazo del prestigio que otorgan los títulos otorgados por esa prestigiosa Universidad de La Plata, ejerce la dirección del Registro desde el 4 de octubre de 1966, mediante el decreto N° 2518 del gobierno de la Revolución Argentina.

En ese mismo decreto, el presidente teniente general Juan Carlos Onganía y su ministro Enrique Martínez Paz aprobaron el contrato por el que se le encomendó la realización de los trabajos de reorganización y programación de las reformas legislativas que resultaran necesarias a ese objeto.

Con anterioridad ejerció la notaría como titular del Registro N° 6 de La Plata. Fue director de la Biblioteca Pública Central de la Provincia de Buenos Aires; de la Biblioteca Joaquín V. González de la Facultad de Derecho de la que egresó; interventor de la Dirección de Bibliotecas de la expresada provincia y de la Biblioteca Dalmacio Vélez Sársfield del Colegio de Escribanos de la misma provincia; profesor de Práctica Bibliotecaria en la Facultad de Humanidades de La Plata.

Actuó como consejero del Colegio de Escribanos de La Plata, del que fue delegado a congresos, conferencias y jornadas nacionales e internacionales. Ha pronunciado conferencias sobre temas de su especialidad y cursos en las facultades de Ingeniería y de Derecho de esta capital.

Sus numerosas publicaciones abarcan los temas relativos al Registro de la Propiedad y a la Biblioteconomía. Su obra más destacada, en colaboración con el doctor Miguel N. Falbo, es la que se relaciona con las leyes del Registro de la Propiedad vigentes en su provincia y, especialmente, con la ley nacional N° 17801 de 28 de junio de 1968. Esta, cuya paternidad pertenece a los mencionados, solucionó el problema creado por la reforma introducida al art. 2505 del Código Civil por la ley 17711, para lo que dispuso "la inscripción de las escrituras públicas y demás instrumentos, a los efectos de su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de aquella norma" reformada del Código.

Se debe a él, también, la proyectación con el Colegio de Escribanos de la ley 17050, que proporciona al Registro la ayuda financiera de modo de posibilitar el desenvolvimiento eficaz de las tareas a cargo de la oficina.

Mediante ese apoyo ha sido posible la transformación de los perimidos sistemas de inscripciones manuscritas y de formularios protocolizados por el de computadoras electrónicas.

Esas leyes han transformado el sistema de anotaciones personales por el de "folio real", que permite la localización rápida y eficiente de la hoja impresa donde se exhiben todas las mutaciones de los derechos reales.

En virtud del cambio operado, el Registro de la Propiedad se desenvuelve con métodos de futuro que han servido de modelo para legislaciones extrañas, y ése es su mayor mérito.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV

Hemos mostrado en apretada exposición quiénes fueron los ciudadanos que desde la Dirección impulsaron la eficacia de las tareas y aún siguen mejorando los servicios que presta el Registro de la Propiedad. Infelices los pueblos que no honran a quienes les han proporcionado libertad y seguridad jurídica. Con esta ceremonia, las autoridades del Registro saldan la deuda con esos destacados ciudadanos.

Incurriría en falta si no mencionáramos a algunos de menor jerarquía que posibilitaron la obra. Vienen a mi memoria, y pido perdón por las múltiples omisiones, los nombres de algunos jefes como José Fernández, Alejandro N. Peralta, Julio Velar de Irigoyen, Julio I. Lezana, Manuel Salcedo, Emilio Escath Pomés, Luis del Campo, Roque Ruiz, José A. Costa, Leonardo González Victorica, Romeo del Frate Ayarza y tantos otros que, desde el anonimato, sirvieron con dedicación, esmero y lealtad a esta oficina que custodia la seguridad del techo de la familia argentina.

TRABAJOS DE DOCTRINA

LA DIFERENCIA EN MENOS PREDIAL. SU PERPETUIDAD DOMINIAL() (309)I*

ANTONIO BUENO RUIZ

GENERALIDADES

Los corrimientos y superposiciones entre predios linderos provocan, entre otros, defectos e invasiones en la mensura de aquéllos. Las expresiones precedentes se conocen también como faltantes o diferencias en menos(1)(310) y se ponen de relieve en el contraste entre los datos "según títulos" (medidas lineales) y los valores respectivos en el levantamiento de los hechos existentes(2)(311) correspondientes al inmueble en consideración. En efecto, debería existir una mutua correspondencia, en el contraste lógico, entre las medidas S/T y S/M. Para el caso de mensuras de remanente(3)(312) ya existentes, la aparición de diferencias en menos tendrían el mismo valor legal; máxime si aquel faltante diferencia (-) coincide y colinda en sus límites con la ubicación que tiene, ahora, la demasía superficial en el inmueble a que accedió circunstancialmente (ocupación sin título).

De lo expuesto resulta que el propietario de aquella diferencia en menos ya no tiene la posesión de esa porción de parcela, pero mantiene la titularidad del dominio(4)(313). En síntesis, podemos decir que estamos en presencia de una "desmembración en estado potencial" y el poseedor de ese quantum superficial, demasía(5)(314), de una anexión en expectativa(6)(315).

Debe quedar bien en claro que las superficies faltantes que resulten en las mensuras prediales siempre pertenecerán dominialmente a su titular; que el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hecho que se indique como "diferencia en menos" o "faltante" en un plano de mensura no implica un "renunciamiento al dominio", como tampoco la circunstancia de que el propietario firme el plano donde ella se consignó(7)(316). Esta toma de conocimiento por el titular inducirá quizás a que se investiguen los motivos de su origen(8)(317) o a otras acciones legales hacia su antecesor en el dominio (art. 1414, Cód. Civil) y/o al lindero ocupante "sin título" (reivindicación).

EXTENSIÓN PREDIAL

Nosotros sabemos que el derecho de propiedad en sentido horizontal surge del contenido, entre otros, de los artículos 2409, 2509 y 4011 del Cód. Civil, que, por lógica, fijan su "extensión territorial". El artículo 2751 del Cód. Civil se refiere al hecho de la demasía que podría existir entre sus confines, con respecto a los valores que surgen de su título; y, a su quantum legal - en las transacciones inmobiliarias - se refieren los artículos 1344/1347, Cód. Civil. La mensura de un lote y, por ende, el contraste entre los valores de las medidas según título con las que resultan de su deslinde físico (hechos existentes) provocan, a veces, defectos superficiales(9)(318), que en una compraventa se suelen pactar de acuerdo con las previsiones que estatuyen el artículo 1344 y siguientes del Código Civil.

Así, en el caso particular de la mensura de un predio sin alteración del estado parcelario, tiene gran relevancia jurídica el hecho que resulte una "superficie menor" que la consignada en el título. Este defecto superficial en el balance (contraste) entre los datos S/T y S/M, se indica como faltante o diferencia en menos (dif. [-]). No obstante esta circunstancia, el deslinde (bases de títulos) se hará de acuerdo con lo que expresa su testimonio aunque las partes hayan reajustado el precio (arts. 1345 - 1347, Cód. Civil) . Este último supuesto es, únicamente, para el caso que la venta se hubiere realizado ad mensuram. Pero si aquella aparente diferencia en menos - remanente superficial - se deslinda en el plano como otra parcela y su quantum superficial (m^2) se consigna en el balance de superficie, ello implicaría alteración del estado parcelario y la adjudicación de la extensión en posesión (lote) se haría de acuerdo con el plano y por ello habrá de consignarse a qué parcela se anexa y realizar previamente su escrituración, hecho, a veces, muy difícil en esas circunstancias. Vemos que existen situaciones distintas, según se indique gráficamente o no la parcela equivalente a la diferencia en menos; y dos formas de adjudicación para la misma.

Así, el hecho de indicarse, en el balance, la superficie en menos (dif. -) equivale a un remanente(10)(319)superficial, que nunca podría interpretarse como un renunciamiento - extinción - del dominio de esa extensión superficial.

Otro problema, análogo, resulta para la "diferencia en menos", obtenida de la mensura y división de un lote en dos o más, provocada al alterarse el estado parcelario original y el contraste entre los datos S/T y S/M; la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

enajenación S/M de la totalidad de los lotes creados no implicaría una renuncia o extinción del dominio del faltante (dif. [-]). Pues bien, si por investigaciones dominiales y planimétricas realizadas a posteriori de aquellas ventas se llega a individualizar aquel remanente en estado potencial, dada la titularidad apuntada, su enajenación por justo título (artículo 4010, Cód. Civil) al poseedor sería factible; ello no implica que deba retrotraerse el dominio, o que aquel sea ahora del Estado o que para operar con dichas superficies haya que darle vista a organismos estatales (Inmuebles del Estado y/o Fiscalía de Estado). Casualmente el estudio de títulos y las gratificaciones de las adjudicaciones habidas deben demostrar la realidad de los hechos apuntados. El plano de mensura y su "visación catastral"(11)(320)pondrán en evidencia el valor dominial de aquella superficie (parcela) que nunca se enajenó. Lo preopinado lo justifica el fallo de la Cámara Federal de La Plata del 12 de abril de 1910, transcripto en Jurisprudencia de los Tribunales Nacionales, pág. 279, y que dice: "En la operación de mensura, el agrimensor debe ajustarse a los títulos... y tener en cuenta las desmembraciones por transferencias anteriormente efectuadas y que constan por anotaciones puestas en los mismos". Ver figuras 1 a 4.

Esta síntesis tiene por objeto ratificar que el carácter de perpetuo que existe para el dominio (art. 2510, Cód. Civil) nunca se perdería por la interpretación de un balance de superficie en un plano de mensura, ni tampoco ello es para que el Estado en un futuro lo califique como sobrante(12)(321)de su pertenencia, al aparecer ocupado por linderos.

El hecho que los contratistas que realizaron nuestro catastro parcelario le asignaran aquel nombre (sobrante)(13)(322)a los remanentes superficiales no significa ni implica que los ocupantes de los mismos hayan de adquirírselos al Estado y que se pretenda que sus poseedores, al mensurar los lotes donde accedieron, deban en los balances de superficie, consignarlos ahora con el nombre de sobrantes(14)(323).

CASOS

1. Venta de acuerdo con deslinde según título, surgiendo diferencias entre aquél y el hecho existente (dif. [-]), consignada o no.

a) En la enajenación no se advierte tal anomalía y se adjudica de acuerdo con las medidas "según título" (inconveniente). Ver fig. 1.

b) En la transferencia se pacta de acuerdo con la previsión del art. 1344, inc. 4º y su complementario (venta ad mensuram) (procedente). Ver Agrimensura y Derecho, cap. IV (XVII, incs. fl, f2, f3).

En el inciso 1 b) la diferencia en menos o "resto S/T" ¿a quién pertenece?, ya que el adquirente pagó el valor de las unidades (superficie) resultante S/M. Si bien las bases de título se realizan con una superficie mayor, de acuerdo con lo que describe el dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, considérase que el titular adquirente siempre es su titular y no debe retrotraer el dominio (no prescrito) y sigue siendo dueño por aquello

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de que el dominio es perpetuo (art. 2510, Cód. Civil), o sea que puede enajenar (S/M) la expresa dif. (-) o remanente.

El estudio de título, la mensura y las constancias catastrales demostrarán fehacientemente el derecho del titular del dominio de la primitiva diferencia en menos, superficie no enajenada.

2. Venta de acuerdo con "plano de división", surgiendo diferencias entre las medidas del título antecedente y el hecho existente: dif. (-).

a) Al constituirse nuevos títulos, hace que cada adquirente esté en posesión de lo que expresa el nuevo plano de mensura y resulte así una total coincidencia entre S/T, S/M y S/P (ideal). Ver figs. 2 y 3.

b) La diferencia en menos (faltante) como "resto del título originario" en cuestión seguirá perteneciendo dominialmente al propietario del título afectado, ya que nunca se enajenó. Ver fig. 4.

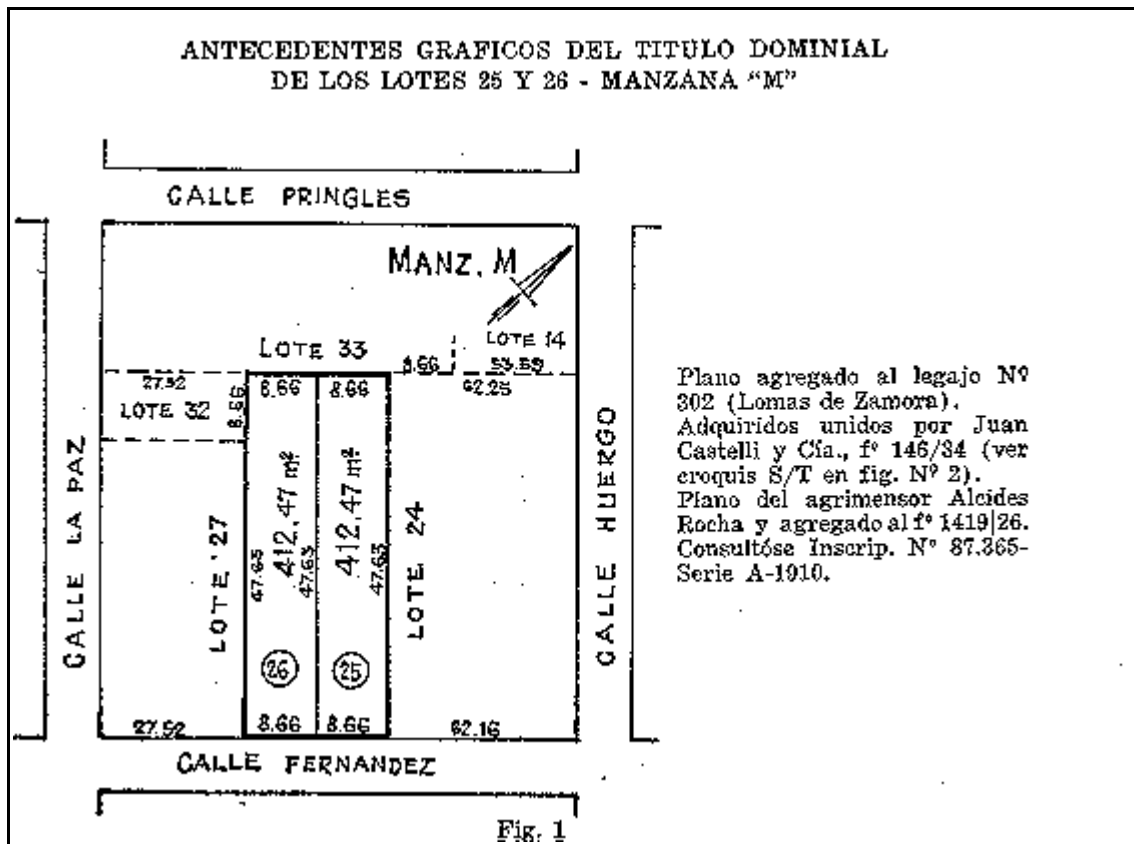
Para el caso 1° y en el supuesto de que el terreno se afecte a propiedad horizontal, la superficie interviniente será la de mensura (S/P) y el resto del título quedará en la forma enunciada en el inciso 2.b).

MODOS DE ENAJENACIÓN DEL PREDIO FALTANTE

Replanteado un predio, correctamente ubicado(15)(324)la diferencia en menos que surja de sus deslindes físicos siempre estaría ocupada por el lindero respectivo (contiguo). Sabemos que este último tiene varios medios para adquirir su dominio, entre ellos el de la compra a su verdadero titular. Supongamos que adopte el de la adquisición. El propietario de aquella porción de terreno a enajenar justificará su titularidad de dominio con su escritura (art. 1184, inc. 8°, Cód. Civil), puesta hasta este instante (el verdadero propietario) no ha perdido su dominio (art. 2510, Cód. Civil)(16)(325). Lo apuntado y su poder de disposición se infieren porque la ubicación de la demasía que "ocupa" el poseedor es coincidente con la que correspondería para el correlativo faltante (dif. [-]) en la parcela originaria así afectada, y cuyo titular ahora transferirá su dominio por justo título. Ello de acuerdo con el plano de mensura y división. Ver fig. 4.

ANTECEDENTES GRÁFICOS DEL TÍTULO DOMINIAL DE LOS LOTES 25 Y 26 - MANZANA "M"

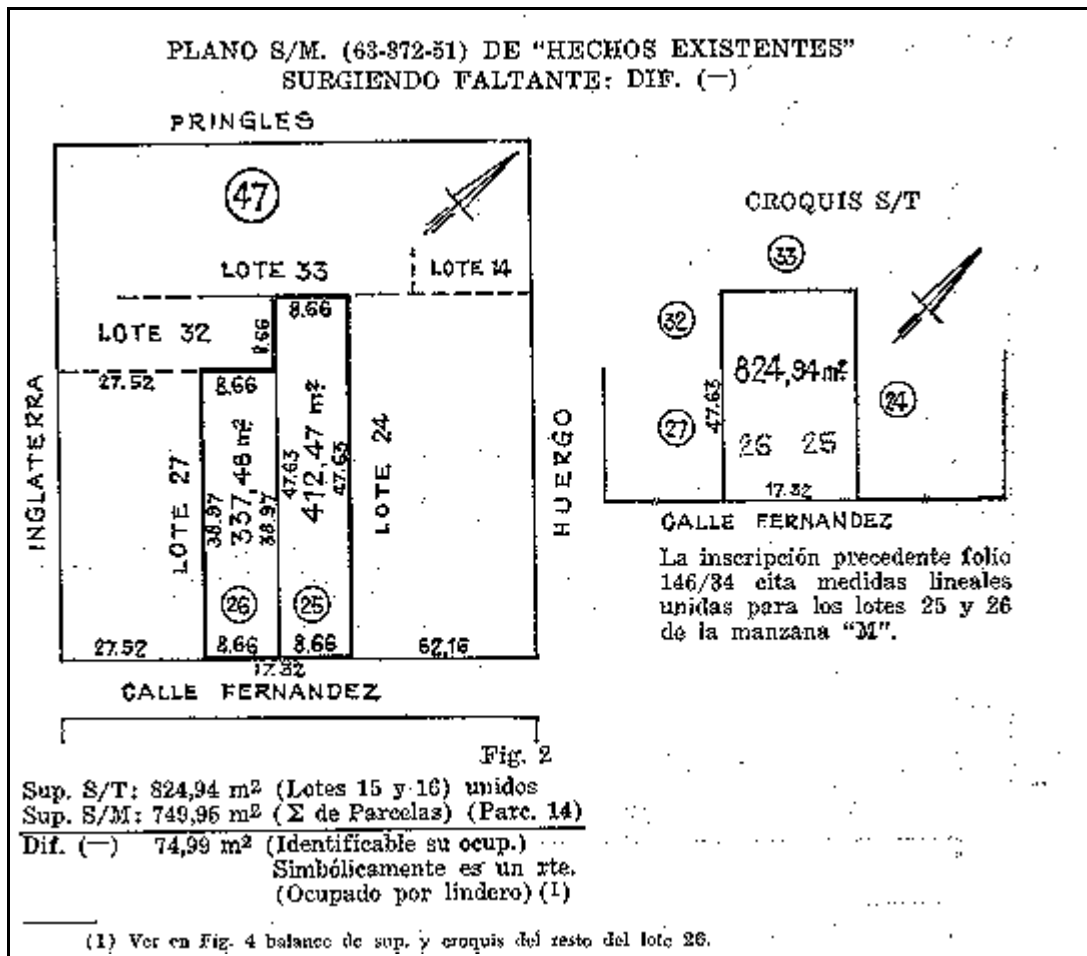
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



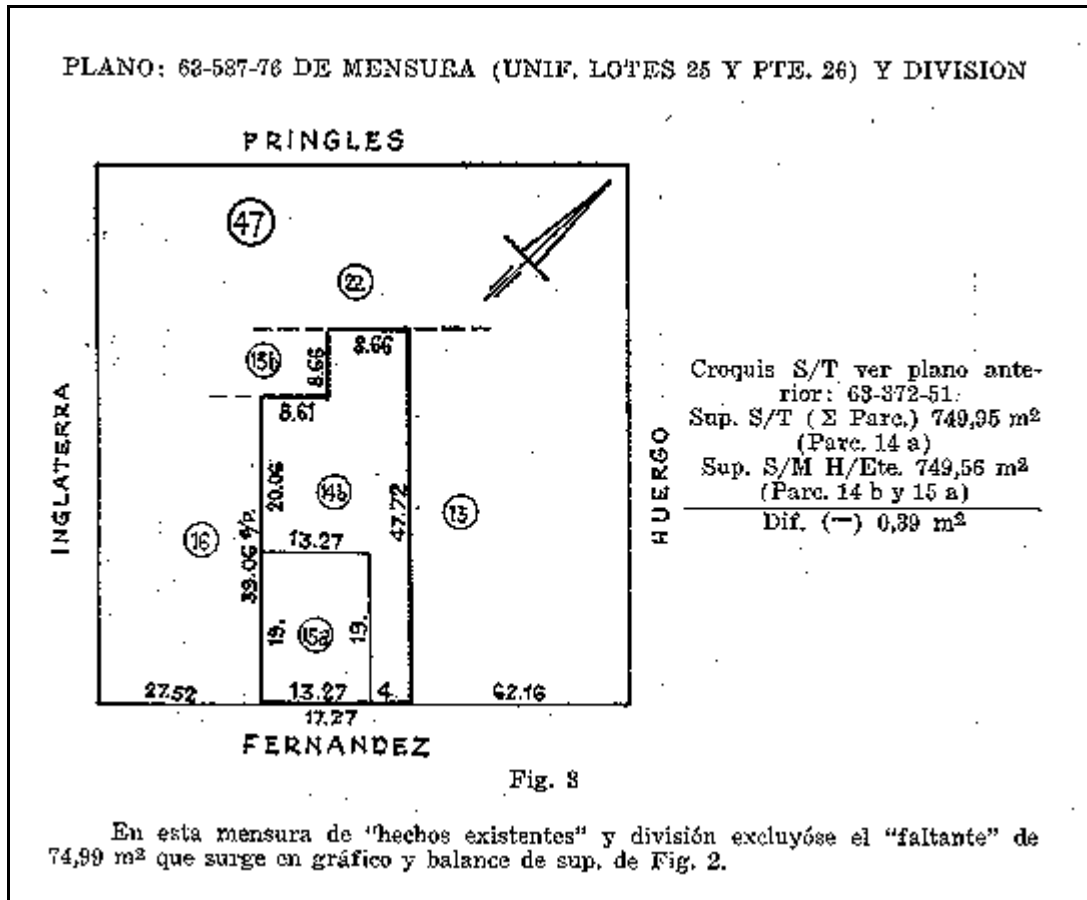
Lo apuntado en el párrafo precedente será siempre que su propietario originario no se haya desvinculado de aquella titularidad a raíz de haber transferido las acciones y derechos al comprador de la parcela que resultó afectada en su integridad "predial - superficial", en circunstancia de su transferencia. De haber acontecido esto último, el lindero ocupante de la "demasia" resultante podría adquirirla por usucapión, con la "data" propia o bien sumada a la que ya tenía el titular, lindero en el rumbo respectivo, de las acciones y derechos, si optara previamente por la adquisición de aquéllas. Se infieren de lo expuesto las modalidades que surgen legalmente para la adquisición de su dominio.

Todo ello debe resultar de un relevamiento premial (S/M), en cuyo plano y balance superficial respectivo se indicarán explícitamente las enajenaciones (desmembraciones) parcelarias habidas y el "remanente" resultante y que con antelación se identificó como "diferencia en menos"(17)(326). Ver figs. 1 a 4.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



CONCLUSIONES

El hecho de que en un relevamiento predial figure un faltante (dif. [-]), con respecto a los valores superficiales que se consignan en el título de propiedad respectivo, no significa que se cierre o anule la inscripción en la parte correspondiente a ese "quántum superficial"; esto no rectifica la "perpetuidad dominial y la base física" de la misma. Por todo ello no vemos ningún obstáculo para su enajenación, ya que la superficie del resto o diferencia en menos es distinta de cero, lo que significa la existencia de un "remanente" en estado potencial(18)(327).

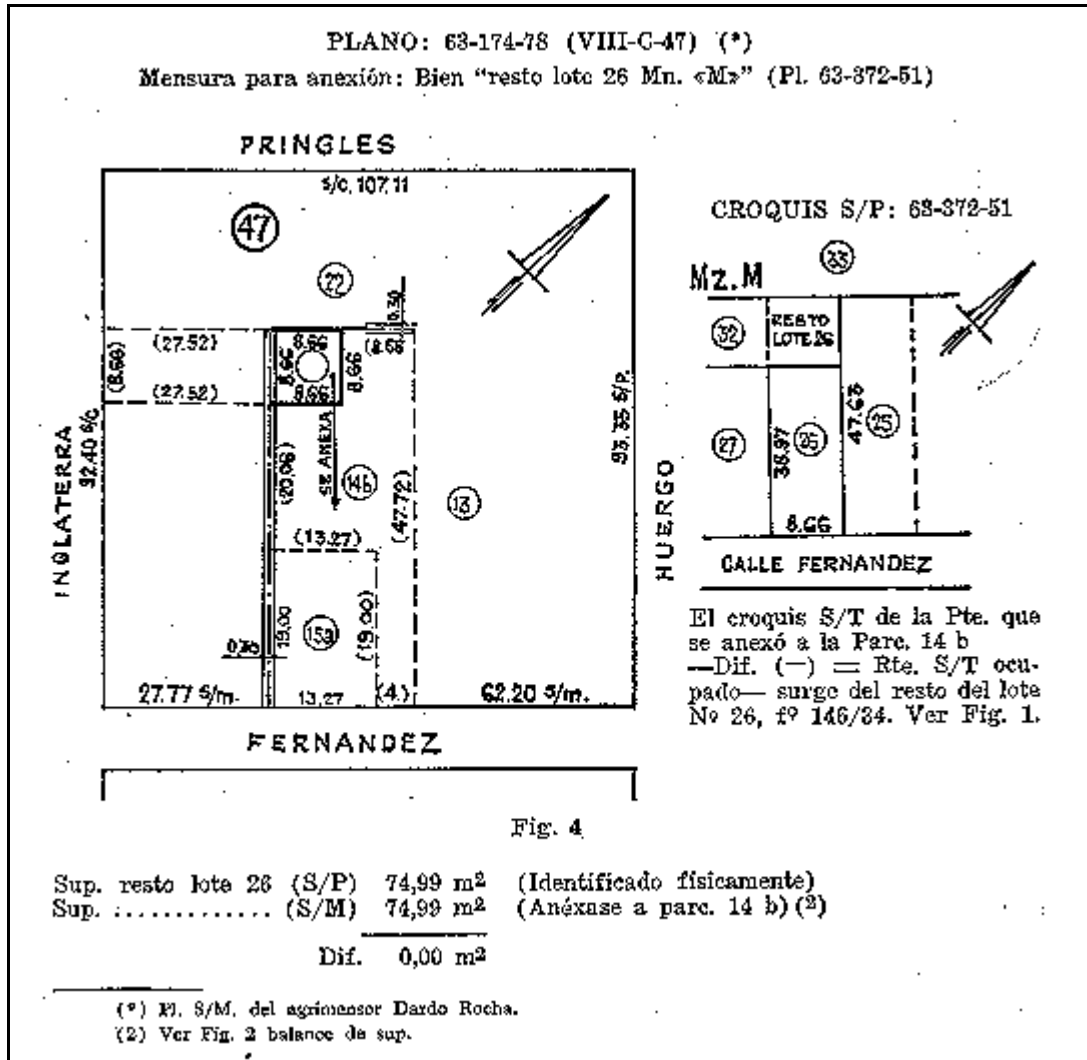
En síntesis, una mensura o "un plano no agrega ni quita dominio a nadie"(19)(328); además "el Registro de la Propiedad registra títulos de propiedad en su dimensión jurídica y no estados de hechos"(20)(329). Las circunstancias analizadas no pueden modificar el título y, en consecuencia la diferencia en menos (S/M) es enajenable por su perpetuidad dominial.

Por último, la propiedad es perpetua, como en tal sentido lo expresa el art. 2510 del Cód. Civil. Esto significa que "la propiedad no tiene tiempo de duración" y que el derecho de propiedad no se pierde por su falta de ejercicio.

En consecuencia, el "dominio no se pierde porque el propietario deje de ocupar la cosa y de ejercitar las facultades que le corresponden como

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tal"(21)(330)Por todo ello, las diferencias en menos son "remanentes superficiales" con título vigente del propietario en cuestión, ocupado o no por el lindero.



Lo acontecido se produce en la mayoría de los casos cuando el titular del dominio es propietario de dos o más lotes contiguos e incorpora mejoras y/o deslindes separativos entre ellos, no respetando las medidas de los predios, según títulos, y posteriormente enajenarse, aparentemente ad corpus. Estas circunstancias, en relevamientos (mensuras) posteriores, provocan las "diferencias en menos" que prácticamente son remanentes según títulos; propiedad de aquel que creyó haber adquirido "según título" el predio deslindado por "hechos existentes" en posesión (S/M S/T).

La relación prolija de los antecedentes de títulos(22)(331)y planos ha permitido demostrar (ver croquis adjuntos) la titularidad del derecho objeto del acto y, como consecuencia lógica, la perpetuidad dominial.

Pues bien, en el caso ejemplificado, el ocupante de esa demasía superficial

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

prefirió adquirirla por "compraventa" (remanente S/T) a su titular, no obstante que pudo hacerlo por "usucapión", en virtud de lo que estatuyen los artículos 4015/4016 del Cód. Civil; ello, porque las datas "entre el plano (63 - 372 - 51) donde surge el faltante (dif. [-]), ver fig. 2, y el de mensura" (63 - 174 - 78) de ese remanente superficial, fig. 4, es superior a los de veintinueve años, intervalo de tiempo que supera el de veinte años de posesión, para prescribir, a que se refieren los artículos del Código Civil que hemos citado precedentemente. Otro antecedente - más - que hubiera avalado la usucapión es la data entre la inscripción (origen), folio 146 del año 1934 y la fecha de confección del plano para adquisición, que es del año 1978, lo que suma cuarenta y cuatro años.

Si en el balance de superficie correspondiente a la figura N° 2 se hubiera consignado el "faltante" - dif.(-) - como una parcela ocupada por el lindero, hubiese sido necesario indicar con "nota" - como condición fundamental - la previa anexión(23)(332)(enajenación) de ella, por ser una parcela carente de acceso a la vía pública y con una superficie antirreglamentaria, únicas posibilidades de su creación y/o adjudicación independiente a un lindero. Aquella anexión en expectativa sería un "bloqueo" para las transferencias de las parcelas 25 y 26 o sus correlativas: 14 b y 15 a de la fig. 3, hasta tanto se produzca la escrituración de aquella que resultó con una extensión superficial de 74,99 m² (ver balances superficiales de figs. 2 y 4). En su defecto, debe de recurrirse al "artificio" de indicarse en el balance - como diferencia en menos predial, defecto superficial que se consigna en el balance de la fig. 2 (pl.: 63 - 372 - 51).

Ampliando aún más, podemos reiterar, entonces, que las enajenaciones prediales pueden realizarse - en cuanto a lo atinente a la extensión de las mismas - de acuerdo con "título" (S/T); ad corpus (lo encerrado entre deslindes) y ad mensuram (S/M)(24)(333); todas ellas con las contingencias propias hacia las partes (comprador - vendedor) en lo relativo a dominialidad, medidas y ubicación geográfica de las parcelas en consideración.

BIBLIOGRAFÍA

Bianco, Carlos Alberto, "Los tres momentos esenciales del acto de mensura y deslinde", Serie Bibliográfica Registral N° 7, t, VI, año 1976.

Bibiloni, Homero; Bueno Ruiz, Antonio y Carol, Guillermo, Agrimensura y Derecho; ed. de los autores, año 1972 (agotada).

Bueno Ruiz, Antonio, "El plano de mensura en la adquisición del dominio por usucapión", Rev. Not., N° 744.

- "Aspectos técnico - jurídicos de la mensura", Rev. Not., N° 773.

- "Situación legal de los remanentes superficiales", Rev. Not., N° 806.

- "La propiedad inmueble. Su extensión. Representación geométrica", Rev. Not., N° 818.

- "Corrimiento - Superposición. Su proyección dominial", Revista del Notariado, N° 774.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- "Las anexiones parcelarias, sus implicancias técnicas y legales", Boletín Informativo, N° 77, Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

- "Excesos y defectos superficiales", Doctrina, N° 08, tema B2 - 2. I Reunión Panamericana de Catastro, Caracas, 14 - 20/11/1971.

García García, José Manuel, "Los distintos medios de inscripción de excesos de cabida con base catastral", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LIII, N° 552, Madrid, setiembre - octubre 1977.

Lüthy, Wolfran, "Naturaleza jurídica de los recursos registrales", Serie Bibliográfica Registral N° 7, t. VI, año 1976, Ministerio de Justicia, República Argentina (ley 17050, D.T.R., 11/76).

Lloveras, Alberto M., La agrimensura, edit. U.N. de Córdoba, Dirección General de Publicidad, año 1952.

Lloveras, Antonio, Apuntes de agrimensura t. 1, ed. Colegio de Agrimensores, provincia de San Juan.

Disposición N° 00005, Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, 31/5/67, para la asignación de nomenclatura catastral en planos de mensuras.

LA RESERVA DE PRIORIDAD EN EL SISTEMA REGISTRAL ARGENTINO(*)⁽³³⁴⁾

FRANCISCO I. J. FONTBONA

LA RESERVA DE PRIORIDAD

El sistema registral argentino es el más simple y completo en la materia:

- a) Porque hace obligatoriamente expresa la publicidad de la prioridad;
- b) Porque provoca que el prior tempore, potior in iure efectivice la prioridad en forma directa y se la ejecute en la forma indispensable, dinámica y autónoma, con la única prevención del cumplimiento de los plazos impuestos por la ley, so pena de sus caducidades;
- c) Porque no opone reparos, impedimentos o diferenciaciones al proceso;
- d) Porque la "prioridad directa" (llamada también "simple") no queda eliminada frente al incumplimiento o vencimiento de los plazos de la reserva legal implantada, y
- e) Porque la "prioridad directa" subsiste para el logro del respectivo rango, por el primero que - no obstante la reserva de prioridad - hubiere llegado al registro incluso durante el término en que la ley acordó la "reserva de prioridad", en el supuesto, claro está, de producirse la caducidad legal.

SUMARIO

1. Los principios registrales. 2. El principio de publicidad. 3. El principio de prioridad. 4. Condición de la coexistencia de estos dos principios para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hacer válida la prioridad en la llamada "reserva de prioridad", 5. La "prioridad directa" y la "prioridad indirecta": la expedición de una certificación y el documento registrable. 6. Cómo, bajo qué forma y quién pone en movimiento la publicidad con "reserva de prioridad". 7. La supuesta inequidad de la "reserva de prioridad". Observaciones y oposiciones.

1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Aun cuando ya he tenido oportunidad de analizarlos en trabajos anteriores (como, por ejemplo, en las certificaciones y el principio de prioridad registral, publicación con que me honró el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, en el año 1966), a modo de síntesis o enunciado hago referencia a su naturaleza y caracterización reproduciendo - como ya lo hice - el concepto que de ellos merece a varios autores.

Para Carlos López de Haro (Diccionario de reglas, aforismos y principios de derecho, Madrid, 1951, pág. 277), "los principios del derecho son éstos: vivir honestamente; no hacer daño a otro; dar a cada uno lo suyo" (del Digesto, Libro I, título I, párrafo 1º). Y son "fórmulas científicas y preceptos de la razón".

Según Baldomero Llerena (Concordancias y comentarios del Código Civil argentino, Buenos Aires, pág. 64), comentando el art. 16 del Código Civil, sostiene que: "por más que la ciencia jurídica adelante, al legislador le sería imposible prever todos los casos que pueden presentarse. De ahí la necesidad de suplir esa deficiencia por medio de los principios generales del derecho que han recibido la sanción universal por medio de la opinión de los jurisconsultos, ya por medio de la propia conciencia, fundada en el sentimiento íntimo de justicia y equidad que Dios ha inspirado en el corazón del hombre y que casi siempre se abre paso en medio de la lucha de intereses y las pasiones" (Exposición de principios del Código de California, pág. 8).

Guillermo Cabanillas (Diccionario de Derecho usual, t. III, pág. 240) define los principios generales, conforme con la opinión de algunos autores, como "la expresión del derecho natural, cual reglas universales de que la razón especulativa se sirve para encontrar soluciones partitulares justas y equitativas cual los preceptos del derecho, también como un derecho universal común, general, por su naturaleza y subsidiario para sus fines, aplicado como supletorio a las lógicas del derecho".

La Organización de los Estados Americanos (Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina, Washington, 1965, t. L, pág. 21), al aludir los "postulados esenciales de la publicidad científica", afirma que "llámase principios en el derecho inmobiliario a ciertas orientaciones fundamentales que informan esa disciplina y que sirven para resolver problemas concretos".

Ramón María Roca Sastre (Derecho hipotecario, Barcelona, 1954, 52 ed., t. I, pág. 145) define los principios hipotecarios como el "resultado de la sintetización y condensación del ordenamiento jurídico hipotecario en una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema".

Por su parte, don Jerónimo González y Martínez (Estudios de Derecho hipotecario y de Derecho civil, Madrid, 1948, t. I, pág. 289) aduce que en la "técnica jurídica de estos últimos años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas que dominan la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos".

Por su parte, Miguel N. Falbo ("Introducción al estudio del Derecho Registral", Revista Notarial, N° 745, La Plata, pág. 10) avizora que "la conveniencia del estudio de estos principios se valora rápidamente cuando se advierte que con su conocimiento se facilita el análisis de los sistemas registrales y la mejor comprensión de los preceptos vigentes en ese derecho".

La nombrada Organización de los Estados Americanos, en la pág. 31 de su citado Estudio, sostiene que la evolución de la doctrina inmobiliaria, principalmente la alemana, ha desarrollado esos principios obedeciendo a criterios de simplificación y a una depurada labor científica, y, aunque los mismos, en rigor absoluto, no constituyen verdades primeras o evidentes, sino más bien rasgos típicos, características o presupuestos de un buen sistema registral, como lo es el alemán, la utilidad de su estudio es indudable, facilitando la comprensión y elevando las investigaciones a la categoría de científicas".

Lo expuesto ubica los principios generales del derecho, en su aspecto conceptual y definitorio, y los principios registrales - por lo menos sus postulados esenciales, especialmente los de la publicidad científica - como la mayoría de los autores sin hesitación alguna coinciden en enunciarlos.

2. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

En este tema, son de plena aplicación el principio de inscripción, el de legalidad, y el de legitimación, del tracto sucesivo, el de prioridad y otros cuyo enunciado no viene al caso.

Por lo tanto, podemos afirmar que no hay ni existe publicidad sin inscripción, o sea, sin el mínimo propósito de la cognoscibilidad, es decir, que este principio tiene por finalidad primordial hacer conocer - en el derecho inmobiliario, por lo menos - la existencia de un derecho real sobre un inmueble.

Los principios de publicidad, en general, y el de inscripción, en particular, aunque se diferencian nítidamente a la luz de los preceptos y normas de las leyes registrales, son la base y fundamento de todo registro y, consecuentemente, del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. La publicidad es objeto y fin del registro.

Es así como afirmamos que la publicidad inmobiliaria es la rama del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho que "disciplina la dinámica" de los derechos reales. En el principio de publicidad halla su razón de ser la registración de tales derechos, a partir de su nacimiento, modificaciones, mutaciones, transformaciones, cancelaciones, caducidades, etcétera.

3. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

En sentido general, se afirma que la inscripción es todo asiento que se practica en el registro.

Concretamente, una inscripción es el asiento principal, positivo y definitivo en el que consta la constitución, transmisiones, mutaciones o extinciones de un derecho real.

Y la prioridad tiene vivencia o existencia, si se la publicita, es decir, si existe un asiento principal, positivo y definitivo que la haga conocer erga omnes, o sea, que anuncia incontrovertiblemente que un derecho real está inscripto o anotado por haber llegado el primero (prior tempore, potior in iure: primero en el tiempo, mejor en el derecho) .

No existe duda alguna de que un documento inscribible, analizado a la luz de otros principios, como el de legalidad, por ejemplo, y aplicándole el de legitimación, luego de la correspondiente calificación, es inscripto o anotado. ¿Cuál es la razón o motivación de ello?

Sin duda alguna, la aplicación plena del principio de prioridad, por el cual la ley le acuerda al asiento un primer rango, no solamente frente a los derechos que eventualmente pudieren serle incompatibles, sino, también, frente a los compatibles. Porque la prioridad es inexorable.

Podemos inferir, entonces, además, que existe una plena y total - por no decir absoluta - compatibilidad entre ambos principios: el de inscripción y el de prioridad. Es más, no habrá inscripción si no hubo y hay prioridad.

4. CONDICIÓN DE LA COEXISTENCIA DE ESTOS DOS PRINCIPIOS PARA HACER VÁLIDA LA PRIORIDAD EN LA LLAMADA RESERVA DE PRIORIDAD

Apriorísticamente parecería aberrante, o por lo menos choca, hablar de reserva de prioridad.

La ley argentina 17801 no ha introducido ninguna novedad al respecto. Aunque podamos afirmar que quizá sea la única que regle esta llamada reserva de prioridad.

Carmelo Mesa Lago, distinguido hipotecarista cubano, doctor en Derecho de las universidades de La Habana y de Madrid, en el año 1959, con el apoyo del ilustre profesor de legislación hipotecaria de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana doctor Agustín Aguirre Torrado, dio a luz un brillantísimo estudio sobre este apasionante tema, en particular la reserva de prioridad.

Afirma este autor que en el Derecho civil en general, y en el Derecho hipotecario, en particular, existe un principio de excepcional importancia,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acuñado por vez primera en el sistema jurídico de los romanos, derivado del *ius civilis*, y que - dice - en nuestros días ha adquirido enorme fuerza ante una nueva rama del Derecho que ya empieza a brillar con luz propia: "el Derecho registral". Se trata de la máxima *Prior in tempore, potior in iure*: Primero en tiempo, mejor en derecho (conf. Digesto, libro XX, título IV, ley 3ª).

Comenta que la voz latina *prior* deriva de la palabra *prioridad*, que, según el Diccionario de la Lengua, significa anterioridad de una cosa respecto de otra en tiempo o en orden. Afirma que Max Radin dice, en su *Law Dictionary*, que es derecho a ser pagado o a tener una obligación satisfecha antes que otra persona

Este autor divide el brillante trabajo en las siguientes partes: 1ª. Estudio del principio de prioridad, base para las investigaciones; 2ª. Análisis general de las excepciones o modificaciones al principio de prioridad; 3ª. Estudio de la permuta y posposición de rango; 4ª. Exposición detallada de la reserva de rango, y 5ª. Análisis in extenso de las reservas de prioridad: reserva de la prioridad arrendaticia, preanotaciones y certificaciones con reserva de prioridad.

Ya he dicho que el rango o sea la sustantivación de la prioridad es la relación que se establece dentro o entre los derechos reales compatibles, creándose un orden, prelación o preferencia entre ellos.

Es así como Ignacio Casso Romero, en su *Derecho hipotecario o del registro de la propiedad*, Madrid, 1946, pág. 150, establece claramente que por rango registral o hipotecario se entiende "el lugar que ocupan en el Registro los derechos reales inscriptos para determinar la preferencia entre sí".

Y Luis Bollain, en "Consideraciones sobre el rango y la nueva Ley Hipotecaria Española", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1946, t. XIX, pág. 158, hace constar que "el orden de entrada al Registro de los derechos mutuamente conciliables provoca un paralelo escalonamiento de rango de los derechos mutuamente conciliables".

Por ello, se sostiene que hay dos sistemas fundamentales relacionados con la ubicación del rango: a) El sistema cronológico, por el cual la prioridad se fija, según el tiempo, es decir, la fecha de inscripción, que es el método o sistema seguido en Suiza, España, Francia y sus seguidores. Por tal circunstancia se determina que la prioridad la establece la fecha de la presentación en el registro y no queda establecida por la inscripción definitiva, y b) El sistema espacial, según el cual la prioridad la determina el lugar de inscripción que sigue al registro (esa falta de coincidencia con la presentación y la inscripción origina este denominado sistema espacial, adoptado especialmente por Alemania).

Como se sostiene y es verídico, hay que distinguir entre el momento de la presentación de los títulos y el orden de su inscripción, lo cual asigna valor sustantivo al régimen (en Alemania solamente hay que darle valor formal por su sistema espacial). En este instante solamente deseo hacer una ínfima variante en el sistema cronológico - sistema argentino -, sin penetrar ni siquiera referirme a una cuestión de gran relevancia, cual resulta ser el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rango móvil, también denominado rango de ascenso o rango fijo (este último casi exclusivo de Alemania). Por eso, nosotros también pertenecemos a los regímenes de rangos de ascenso, que pueden serlo incluso por la negociabilidad del rango, que va de la permuta a la posposición de rango, o sea el trueque de rangos inscriptos o la permuta de un rango inscripto por otro creado extrarregistralmente, o aún a crearse por un rango anotado vigente, o lisa y llanamente por la de dos rangos que tendrán vivencia futura y que, por causas que no vienen al razonar tendrían antes de su nacimiento un rango previsible o por lo menos presunto, por razón de que no es el momento ni siquiera enunciar.

La variante a que aludo, la denomino, dentro de este sistema cronológico, lo que se da en llamar reserva de prioridad.

¿Qué es la reserva de prioridad? Simplemente es la prioridad obtenida sin la presentación del documento inscribible, en el libro diario (mal llamado libro porque no necesita tener las características físicas u objetivas del libro: basta que sea un ordenador de la entrada cronológica del documento. Dicho en otras palabras, un método, sistema o proceso que señale, fije, documento y pruebe cronológicamente, o sea en el tiempo, que un documento entró con anterioridad a otro y estos dos se anticiparon a un tercero y así sucesivamente, por razón de la entrada o presentación).

En el sistema argentino registral, la prioridad se logra de dos maneras: la corriente - pero menos común, de la presentación del documento registrable; y la sistemática, original y corriente de la certificación registral.

5. LA PRIORIDAD DIRECTA Y LA PRIORIDAD INDIRECTA: LA EXPEDICIÓN DE UNA CERTIFICACIÓN Y EL DOCUMENTO REGISTRABLE

Resulta muy fácil comprender que la prioridad directa es la resultancia de la presentación al ordenamiento diario de un documento registrable el que logrará su pertinente prioridad con la anotación o inscripción.

Pero en el sistema argentino de derecho registral inmobiliario - incorporado al Código Civil por virtud y como consecuencia de la ley 17801 - esta prioridad es la menos común o, dicho con más propiedad, la que menos se utiliza en la publicidad.

Como anticipo - quizá a modo de prólogo - de lo que expondré, puedo afirmar que el sistema argentino mantiene en el régimen de los derechos reales el sistema romano del título y del modo.

Con ello, quiero significar que la publicidad registral, por ejemplo en cuanto se relaciona con el dominio no le adiciona o agrega a esos dos caracteres (título y modo) ningún otro elemento más. Solamente deducimos, inferimos e incluimos que la publicidad en el dominio existe exclusivamente en nuestro sistema, para su oponibilidad a terceros.

En el mensaje que acompañó a la citada ley 17801 se destacan cuatro fundamentos que la caracterizan. En cuanto a la publicidad, dos de ellos sostienen: 1° Que la publicidad de los negocios jurídicos en gestión, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reserva de prioridad en favor de los derechos reales. El segundo dice: 2° El efecto retroactivo de la constitución del derecho real a la fecha en que haya sido instrumentado, siempre que el documento del que surge sea presentado dentro del plazo legal, para su publicidad.

Concretamente, la ley, en los siguientes artículos, regla la publicidad registral. En efecto, leemos:

Art. 21. El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

Art. 22. La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

Art. 23. Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Art. 24. El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal.

Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio.

Art. 25. Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el plazo a que se refiere el art. 5° (interpretése 45 días conforme con el texto del mencionado artículo), sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Fácilmente resulta inferir qué es o de dónde surge la denominada publicidad de los negocios jurídicos en gestión, los que, como afirmábamos, anuncia el mensaje de la ley, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una reserva de prioridad de los derechos reales.

Con motivo de un estudio que realicé respecto de nuestro sistema y formas de publicidad, como aporte de la delegación argentina al II Congreso Internacional de Derecho Registral, que se realizó en Madrid (30 de setiembre al 5 de octubre de 1974), que titulé "El cierre registral provocado por una certificación en la legislación argentina (La reserva de prioridad indirecta para un negocio jurídico en gestación)", sostuve que "Nuestra

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legislación registral prevé tres formas de publicidad para los organismos registradores:

a) Una, la de exhibición de los asientos, contenida en el art. 21, que la limita a quienes tengan interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas, reservando, por nuestro sistema federal de gobierno a las legislaciones locales, la forma en que la documentación podrá ser consultada; b) La segunda, por medio de las certificaciones, o sea la única forma con que se podrá acreditar - con relación a terceros - la "plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición" (art. 22), y c) La tercera y última forma publicitaria, mediante la expedición de "copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local" (art. 27).

Adrede omití la transcripción de esta forma publicitaria, con el objeto de que se tome conocimiento y, especialmente, sus alcances y efectos.

Dice la ley al respecto:

Art. 27. Aparte de la certificación a que se refiere el art. 23, el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local.

Personalmente infiero que esta norma solamente tiene alcances y efectos - inmediatos y mediatos - de publicidad anuncio, cognosibilidad, como de prueba cabal del principio de legitimación del general y específico de publicidad.

En el mencionado estudio al que me he estado refiriendo, sostenía además que "Fácil es de advertir que el legislador argentino eligió y optó por una forma publicitaria a efectos de acreditar el estado jurídico dominial de un inmueble y su libertad de disposición, mediante las certificaciones establecidas por el citado art. 22, de la ley registral. Además, dejó expresamente establecido que ningún escribano (notario) o funcionario público que haga sus veces, "podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas (art. 23). Y obliga al funcionario a consignar en los "documentos que se otorguen", el número, fecha y constancias que resulten de la certificación".

Y agregaba, como condición y premisa indispensables e inexcusables: "Vale decir que el notario tiene que tener a la vista para conformar el documento los dos elementos enunciados: el título inscripto antecedente y la certificación expedida al efecto".

"La preceptuación de la ley registral agrega en su art. 25 in fine, que esta "certificación producirá los efectos de anotación preventiva de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado."

Sobre este particular, agregábamos que la expresión "anotación preventiva"

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nació en el derecho prusiano: Vormerkung (preanotación), aun cuando los españoles y nosotros - argentinos e hispanoamericanos - usamos los vocablos anotación preventiva.

¿Qué significa "anotación preventiva" y qué alcances tiene esta expresión y carácter de un "asiento" registral? Para nosotros, para nuestro sistema y con los sentidos, efectos y caracteres típicos es una expresión eficaz, completa e inequívoca.

Los regístralistas e "hipotecaristas" de habla hispana - todos en general -, a partir de los grandes, que yo denomino, de esta rama del derecho, como lo fueron, desde el ilustre don Jerónimo González y Martínez, hasta el presente, han precisado la acepción y han dado su verdadera caracterización.

Voluntariamente elijo uno, entre tantos, con un sentido de homenaje y admiración.

Ramón María Roca Sastre, en Derecho hipotecario, sexta edición, Barcelona, t. II, pág. 831, define la "anotación preventiva" como "el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición, judicial o administrativa, de disponer, y de los títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto constituir una especial garantía registral".

Me resta referirme a lo que yo denomino: 1. Prioridad directa. 2. Prioridad indirecta y 3. Documento registrable, puesto que ya he hecho una amplia referencia y un estudio a las certificaciones, con una extensión solamente limitada por el espacio de que he dispuesto.

He dejado sentado - creo - que la prioridad directa existe o surge de un asiento principal, positivo y definitivo, inscripto o anotado (por haber llegado primero) al ordenador diario, comúnmente mal denominado - según mi criterio - libro diario, puesto que puede ser confeccionado de una manera diferente de lo que se denomina o es un libro.

Dicho con diferentes palabras, podemos afirmar que la prioridad directa es originada por el documento registrable en forma o manera original o sea, también, la entrada cronológica en el propio Registro.

Contrario sensu, la prioridad indirecta no genera el asiento principal, positivo y definitivo del documento original, sino del documento auténtico que ingresa o emana del Registro y adquiere el referido orden cronológico en el ordenamiento diario, representando y sustituyendo temporalmente al documento original registrable.

De ahí que podamos afirmar que una certificación es la reserva de prioridad indirecta para un negocio jurídico en gestación.

Por tal circunstancia, estimo que solamente existen o deban ponderarse solamente dos formas en la prioridad: la directa del documento que cronológicamente ha sido primero en el tiempo en el momento de su ingreso (prior tempore) y la indirecta (temporal en el tiempo por su validez y eficacia) que, en nuestro sistema registral, se traduce exclusivamente en la certificación del Registro, con plazo o término de caducidad, subordinada a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su utilización dentro del período de su validez, que comienza a contarse desde la fecha de expedición, haciendo decaer y caducar a todo documento o derecho que ingresó en ese lapso: pero que se inscribió o anotó "condicionalmente" en forma provisional.

El citado autor Carmelo Mesa Lago, en su mencionada obra La reserva de prioridad, La Habana, 1959. pág. 131. hace un exhaustivo estudio de la reserva de prioridad indirecta (certificaciones y preanotaciones con reserva de prioridad en general) y en la pág. 139. al referirse a los antecedentes en el Derecho comparado, alude expresamente a la Argentina, aun cuando su estudio se vincula de manera muy particular con la certificación que previó y rigió su antecedente, especialmente la ley 1893, en su art. 288. que obliga, como el art. 22 de la ley vigente 17801, a la expedición de dicho documento registral. para acreditar la plenitud. limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición en perjuicio de terceros.

Es así como el mencionado autor afirma que la certificación es el remedio (pág. 135) y sostiene que, con todos los antecedentes que ha analizado, "el quid del problema está en la paralización del Registro durante el período peligroso. ¿Cómo llevar a cabo esta congelación registral?".

"Si cuando usted realiza el examen de los libros y obtiene una certificación de sus conocimientos, estuviera seguro que durante el período en que se celebre el contrato e inscriba su derecho, el Registro quedaría inmóvil, el problema estaría resuelto. Pues bien, este resultado puede obtenerse si a ese certificado se le dieran poderes de mantener por un período de tiempo dicho aletargamiento registral. De manera que se crearía un tipo especial de certificación que unida a la nota marginal correspondiente reservaría la prioridad de un derecho a una persona determinada, mediante la paralización por un período de tiempo de todas las operaciones sobre ese derecho, es decir, el cierre registral de dicha finca."

Pone como ejemplo el supuesto de la celebración de un contrato de compraventa y, por consiguiente, la transmisión de los derechos de propiedad, adquiridos éstos al momento retroactivo en que se solicitó la certificación. Al efecto, compartimos la tesis de Santiago Pelayo Hore ("La angustiosa prioridad", en Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952, t. XXXVI, págs. 281/288), quien afirma: "Se ha eliminado el examen agotador y frenético de los libros registrales, el desasosiego en la contratación y las carreras con la copia de la escritura de la Notaría al Registro".

Con referencia a la contratación de obligaciones con garantía hipotecaria también sostiene: "Lo mismo podemos decir en relación al préstamo con garantía hipotecaria. Una vez conocido por el prestamista el estado jurídico de las fincas que le ofrece en garantía el que solicita el préstamo, si cree que dicha garantía es suficiente, antes de entregar el dinero y otorgar la escritura de hipoteca, solicita en el Registro una certificación con reserva de prioridad de acuerdo con el dueño de la finca a hipotecar, y así el acreedor tendrá un plazo para otorgar la escritura, pagar el impuesto de derechos reales y presentarla al Registro, para su inscripción definitiva".

A título ilustrativo y a propósito del estudio de Carmelo Mesa Lago, me permito formular las siguientes aclaraciones: Que el autor citado (Mesa

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Lago) está en lo cierto cuando analiza la publicidad de nuestros Registros en su antecedente, la ley 1893, de la publicidad del registro (cap. VII, art. 286 y siguientes), porque ya su art. 288, mencionado preveía mucho antes que la 17801 que: "La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por los certificados enunciados en el artículo precedente".

Y ese artículo precedente, establecía:

"Art. 287. Podrán expedirse certificados:

1° De los asientos de todas las clases que existan en el Registro, relativos a bienes que los interesados señalen.

2° De asientos determinados que los mismos interesados designen.

3° De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones hechas a cargo o en provecho de personas señaladas.

4° De no existir asiento de ninguna especie o de especie determinada sobre líneas señaladas a cargo de ciertas personas."

El antecedente directo de la ley 1893 fue la ley 1144, sancionada y promulgada en el año 1881, que estableció lisa y llanamente el proceso del prior tempore potior in iure, especialmente en su art. 231, que dice:

"Art. 231. Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos."

Y en el siguiente, que establece:

"Art. 232. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación que deberá constar en la inscripción misma."

<p style="text-align:center">6. CÓMO, BAJO QUÉ FORMA Y QUIÉN PONE EN MOVIMIENTO LA PUBLICIDAD CON RESERVA DE PRIORIDAD</p>

Me resulta muy sencilla la respuesta. De la lectura de la ley 17801 vigente, como de su antecedente, la 1893, no surge otra persona que el funcionario requirente conforme a la ley y el notario habilitado y capaz para poner en funcionamiento la reserva de prioridad. El es quien suscribe el pedido de certificación.

Y ¿cuál es la naturaleza o el carácter de esta función o atributo? Según mi criterio o apreciación jurídica, nos hallamos frente a una especie o tipo de mandato o, más bien, función legal.

Reitero, como criterio personal, que el funcionario autorizado y el notario no son propietarios de la certificación y que ésta solamente puede ser requerida, inquirida o solicitada al Registro, mediando expresa autorización del o de los titulares del asiento o inscripciones. En tal virtud, sostengo que los mencionados funcionarios autorizados tienen, por lo menos, la obligación moral de devolver a sus titulares las certificaciones no utilizadas.

**7. LA SUPUESTA INEQUIDAD DE LA RESERVA DE PRIORIDAD.
OBSERVACIONES Y OPOSICIONES**

Aunque no con cierta frecuencia, pero sí con extraña insistencia, aún se suelen escuchar observaciones que hasta pretenden tener fundamento jurídico y, por sobre todo, en razones de justicia o equidad, en el sentido de que la certificación registral con reserva de prioridad configura, si no una injusticia, por lo menos un desequilibrio a los principios de equidad.

En 1966 me ocupé con cierto detenimiento de esas observaciones y hasta de las oposiciones que se formularon de primer intento. Quiero creer que el tiempo "borra" los yerros, las injusticias y los equívocos; pero me resisto a que renazcan la injusticia, el error, la falta de equidad o cualquier hecho o episodio; que, precisamente, la equidad, la justicia o la razón hayan borrado esas formas interpretativas equívocas.

Decía, en aquellos tiempos, que, glosando a Mesa Lago, señalaba, tomando de su brillante tesis sobre la materia, los yerros en que se incurrían ordinariamente al respecto. Sin otro propósito que actualizar los razonamientos, me tomo la libertad de repetir mis juicios personales aducidos en esa glosa personal del ponderable autor:

a) Que se violenta el principio de que los bienes del deudor son prenda común de sus acreedores.

Para ponernos en el justo centro del planteo, diremos que la violación o el perjuicio sería evidente, si la norma fomentara la clandestinidad. Ello no existe, porque la publicidad de la reserva de rango es amplia y precisa en favor de quien o quienes, diligentes, solicitan oportunamente una medida cautelar ajustada al caso (embargo - que posee rango - o paralizante, como lo es la prohibición de enajenar, innovar, etc.) como son ejemplos al caso.

La repulsa que entraña el bloqueo - informada en la certificación - va acompañando la amplia información de la reserva de prioridad, operación en gestación, monto, funcionario interviniente, con domicilio y demás señas concretas, a quien, así debidamente individualizado, se podrán canalizar acciones encontradas, en procura de trabas de embargo del precio, medidas de no innovar, etcétera.

b) Que se desorbita la franquicia a acordar, como solución genérica para una supuesta inseguridad e inestabilidad.

En España, según Mesa Lago, existen quienes, como Francisco Ruiz ("El principio de prioridad", en Revista Crítica de Derecho Privado Inmobiliario, Madrid, 1952, t. XXVIII, pág. 865), consideran que de ordinario el comprador está seguro de su compra y acude tranquilamente al registro, sin miedo a la jugarreta y en el caso de que pueda temerla, así está la hipoteca unilateral del art. 141 de la ley hipotecaria o de la hipoteca con pacto suspensivo de entrega de numerario, que utiliza el Banco Hipotecario; y, en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuanto a compras, también cabría suspender el pago, hasta la inscripción y, en general, el contrato de opción. En los registros rurales, rara vez se presenta un título. Y, por último, la certificación y cierre registral ocasionan gastos.

Es evidente que, si hablamos de miedo, el sistema tradicional, para darle una denominación, debería ser utilizado solamente por valientes. Pero, la realidad es otra.

Para dar una respuesta a esta objeción, recurrimos, una vez más, , al informe de la Organización de Estados Americanos, cuando analiza la práctica dinero contra inscripción en Chile, Colombia y Ecuador.

"Un problema concreto, creado por las disposiciones legales que sustituyen la tradición de los bienes por la inscripción en el registro público, es la imposibilidad de mantener, en la práctica contractual de esos países, la unidad del acto transmisivo."

"Concretando el negocio jurídico inmobiliario en la subjetiva esfera del acuerdo de voluntades, esa causa o título obligacional, esencial a su validez, se exterioriza en el documento notarial: pero por imperio de la ley, el derecho real sólo nace, en estos sistemas en el momento o por virtud de la inscripción en el registro, cuya formalidad importa tradición. Existen, por lo tanto, en el acto transmisivo dos etapas indispensables y complementarias entre las cuales media un intervalo azaroso para el derecho real que se pretende constituir, porque ni el título notarial ni la inscripción, por sí solos, tienen fuerza constitutiva bastante para determinar su perfección. Como consecuencia, en el tiempo que media entre la venta y la inscripción el vendedor conserva el dominio, y puede vender de nuevo, puesto que su obligación de entregar es puramente personal. En la práctica, por complicaciones de la contratación y los mecanismos de orden organizativo de la función registral, ese problema se agrava hasta constituir un verdadero escollo, cuya peligrosidad e importancia dependen del volumen de los negocios jurídicos inmobiliarios. En las capitales o ciudades importantes donde hay cientos de notarios, no hay modo de evitar la doble venta, y es difícil garantizar la efectividad de los gravámenes. Como solución se ha extendido en estos países la costumbre de retener el pago de la prestación - venta o hipoteca - ya escriturada, hasta que se haya practicado la inscripción. Esa modalidad de «pago contra inscripción», aparte de los reparos que podrían hacerse en el terreno legal - por romper la unidad que la ley exige siempre al acto notarial - implica una serie de consecuencias prácticas adversas para la seguridad y la normalidad del tráfico jurídico en general. Los abogados de las instituciones de ahorro la utilizan siempre; pero, entre los particulares, se presta a dilaciones y a disgustos que obstaculizan las transacciones porque o se contrata con base en la buena fe de las partes o hay que aceptar la dilación en el pago. Los bancos acostumbran dar una carta resguardo para garantizar el citado intervalo entre la venta o la constitución de la hipoteca y la inscripción, pero, actualmente no lo hacen, por considerar que se debe confiar en la solvencia de esas instituciones. Como resultado, las ventas al contado no lo son porque, de hecho, se tarda en cobrar el tiempo necesario para los trámites,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que puede ser de varios meses. En general, la costumbre «dinero contra inscripción» constituye una rémora y una cuestión conflictiva, pero inevitable, en la práctica contractual de los países en que la inscripción significa tradición sin ser plenamente constitutiva de los derechos reales."

c) Que pretende dar efecto jurídico y registral a una situación que todavía no ha nacido y que ni siquiera se sabe si llegará a nacer.

El propio Mesa Lago cita nuevamente a Pelayo Hore, a quien le atribuye, para este supuesto, la respuesta adecuada, al afirmar que "el Registro de la Propiedad tiene por objeto, más que la protección de los derechos, la protección de la contratación, esto es, el tráfico inmobiliario. El fenómeno jurídico que se produce es una manifestación de lo que Wolf ha llamado «derecho negativo de señorío», que tiene a su favor el titular del dominio o de un derecho real. El titular registral que solicita una certificación de este tipo, lo que hace en realidad es reservar, durante un breve plazo de tiempo, las defensas registrales a favor de una persona determinada, aunque con ella todavía no tuviere contraído compromiso alguno. Y no parece que haya de alarmar demasiado que quien pueda disponer de un derecho, pueda disponer de sus defensas".

d) Que es previsible que quien quiera evitar una anotación preventiva de embargo, demanda o cual quiera medida cautelar, podría situarse en insolvencia o disminuir su solvencia, mediante una solicitud de certificación reservatoria de prioridad.

Con Mesa Lago coincido que es posible, por lo menos, el intento, porque el responsable del acto dispone de un número limitado de días para hacer sus evoluciones, disfrutar de cierta y aparente tranquilidad y hasta poner en principio de ejecución sus planes o prácticas dolosas o como quiera denominárselas. Pero, en este aspecto y en sus implicancias, apoyo a Pelayo Hore.

No creo, junto con este notable autor, que ese medio o remedio sea apetecible para las maquinaciones de su autor. ¿Por qué? Porque "la certificación registral exige un cierto tiempo para librarla, tiempo casi siempre superior al que requiere el otorgamiento del acto dispositivo que la solicitud de la certificación, aunque se dé a ésta tramitación de urgencia y preferencia. También existe para estos casos la acción pauliana, que puede actuar con mayor eficacia si el perjudicado, al conocer la actitud de su deudor, notifica la situación al titular beneficiado por la reserva".

También es de hacer notar que las certificaciones con reserva de prioridad no son solicitadas ni tramitadas por las partes interesadas, sino por funcionarios letrados sobre cuya aptitud profesional no cabe comentario alguno.

e) Que sería posible o quizá viable que el propietario de un bien lo venda a una persona y que, inmediatamente con intervención de funcionarios y notarios extraños al primer acto haga tramitar una nueva solicitud de certificación con reserva de prioridad, para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

exhibir la situación a un tercero ignorante de la primera venta.

Este supuesto, que no deja de ser simplemente anecdótico, no resulta viable en nuestro sistema, en el que no existe la clandestinidad registral, es decir, un proceso sin publicidad de la expedición de certificaciones y, por supuesto, sin reserva de prioridad. La reserva de prioridad, como lo hemos clarificado, conlleva el respectivo asiento de anotación preventiva, que ampara a la operación publicitada.

Habiendo reserva de prioridad, existe aviso expreso tanto a la expedición del segundo certificado como a la entrada de cualquier título, sin contar al que fuere consecuente de la primera certificación, el cual, por supuesto, excluirá por incompatible con el segundo y éste con el tercero, y así sucesivamente, en correspondiente encadenamiento, sin contar con la repulsa o rechazo de la pertinente incompatibilidad.

f) Que puede resultar una buena excusa y, quizá, un excelente obstáculo contra cualquier embargo o anotación preventiva en general tener permanentemente en vigencia un certificado con reserva de prioridad.

Esta objeción no resiste al más leve análisis. El obstáculo, efectivamente, puede existir; pero resulta transitorio. Y esa transitoriedad, por el tiempo que dure la vigencia de la certificación. Incluso, en el tiempo de vigencia de esa certificación pudo ingresar una medida cautelar, la cual quedó a la espera (anotación condicional).

Ambos actos del proceso registral - en plazo limitadísimo - quedan uno subordinado al otro. Si caduca la certificación, por vencimiento del plazo sin entrada del documento generador, cobra vigencia la preanotación condicional. Y, viceversa, al entrar el documento registrable, caduca la preanotación practicada bajo "condición".

Fundamentalmente, no existe clandestinidad registral ni extrarregistral. El tiempo del proceso contractual - registral es brevísimo. Puede afirmarse que es imponderable y a su vencimiento quedará total y definitivamente eliminado todo obstáculo, desapareciendo, por extinción, toda incompatibilidad, si es que pudo tener cabida.

g) Que un título legítimamente elaborado puede ser perjudicado por una segunda certificación expedida antes de la entrada de un documento o título incompatible.

A esta objeción le falta sentido y carece de fundamentación. ¿Por qué? Por la sencilla razón de que las certificaciones carecen de efectos retroactivos. Un segundo o ulterior certificado no tiene ni puede cubrir prioridad alguna con respecto al título que le antecede (anterior).

h) Que sería peligroso que un titular de derecho inscripto haga solicitar certificaciones, una tras otra, para sustraerse de la acción de sus acreedores.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Este supuesto, como el caso planteado en f), constituye un absurdo. Es imposible lograr un encadenamiento (procesal - registral) de ese tipo. ¿Por qué? Por la sencilla razón de que las certificaciones no son eslabones de una cadena.

Cada uno posee y despliega su propia prioridad, sin continuidad ni dependencia los unos de los otros.

ENCUADRE DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA(*) (335)

RAÚL R. GARCÍA CONI

La conocida tendencia a escatimar el alcance de la función calificadora del registrador inmobiliario es una reacción natural ante la frecuente inclinación de éste (salvo honrosas excepciones) de inmiscuirse "en tan desmedidas proporciones, que abarca todo lo divino y humano", como afirmaba Jerónimo González y Martínez, pese a que tan distinguido tratadista reconoció que sin la calificación "los asientos sólo servirían para engañar al público, favoreciendo el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios"(1)(336).

Si bien en España - que tanto influyó en nuestro Derecho registral - el diferendo entre notarios y registradores asume mayores proporciones debido a que allí la función calificadora comprende "... la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. . ." (art. 18, ley hipotecaria), el problema ha sido atenuado ante la posibilidad de "recurrirse contra la calificación del registrador a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota del registrador"(2)(337).

El alcance de las atribuciones calificadoras - derecho - deber, al decir de Campuzano - depende, en gran medida, de las características del Registro, y así tenemos que, cuando la inscripción es constitutiva del derecho real, la calificación deberá ser más analítica; lo mismo ocurre cuando el asiento es convalidante y, con mayor razón todavía, cuando el Registro es, a la vez, constitutivo y convalidante.

Afortunadamente, los Registros inmobiliarios argentinos no dejan para mañana el derecho real que se puede constituir hoy y no protegen al non domino, ya que aplican el criterio de Núñez - Lagos de que "los títulos no son buenos porque se inscriben sino que se inscriben porque son buenos". En consecuencia, la respuesta inscriptiva resulta más sencilla y expedita, lo que es propio de los Registros declarativos y de los que ejercen la legitimación perfeccionadora (no convalidante).

Empero, también en nuestro medio jurídico todavía se discute la consistencia de la función calificadora, aunque cada vez se reconoce más su entidad.

Durante mucho tiempo, ante la más leve observación, el registrador devolvía el documento (in dubio contra instrumentum) y los requirentes debían allanarse a sus exigencias (no siempre procedentes) o recurrir al poder

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurisdiccional a través de un procedimiento inespecífico y complicado. Este esquema ha sido superado por las reformas registrales iniciadas en la provincia de Buenos Aires (decreto - ley 11643/63, ratificado por ley 6736), proseguido en Capital Federal (por la derogada ley 17417) y extendido a todo el país por la ley 17801, que rige desde el 19 de julio de 1968.

Con las nuevas normas, el registrador ya no está ante el dilema de inscribir o rechazar. Tiene ahora la alternativa de inscribir (o anotar) provisoriamente y, por añadidura, el requirente dispone de una vía recursiva especial cuya regulación está a cargo de los ordenamientos locales (arts. 9º y 38, ley 17801).

Según sus fundamentos, uno de los propósitos de la ley 17801, quizás el menos definido, es "el establecimiento de límites a las atribuciones de los registros en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados"(3)(338).

Toda limitación supone el reconocimiento de que, dentro del marco limitativo, caben determinadas facultades, pues lo que se combate no es el ejercicio normal de una atribución, sino su hipertrofia. Que hubo y que subsisten demasías no hay dudas, aunque ahora los requirentes no están inermes.

Los Registros de cosas (u objetos materiales susceptibles de tener un valor: art. 2311, Cód. Civil) han trascendido la primigenia etapa de la publicidad - noticia, la que perdura - casi como único efecto - en los Registros personales o patronímicos.

El moderno registrador inmobiliario debe legitimar, y todo legitimador califica, sea su legitimación perfeccionadora (de eficacia defensiva o presunción iuris tantum), o legitimación convalidante (de eficacia ofensiva, absoluta, o presunción iuris et de iure). Por ello, el registrador en jefe debe ser un jurista avezado, aunque sus colaboradores sólo sean empíricos.

La calificación es una pericia y requiere un pronunciamiento técnico sobre la viabilidad inscriptiva. Si el dictamen es positivo, el documento (con su contenido negocial) se inscribe o anota. Si, como resultado del examen, se lo "descalifica", la registración será provisional y sólo por excepción (perinorma) procederá el rechazo, cuando los documentos estuvieren "viciados de nulidad absoluta y manifiesta" (art. 9º, inc. a], ley 17801) .

Lo primero que deberá hacer el registrador es el examen de su propia competencia (ratione materiae y ratione loci), devolviendo aquello que corresponda a otro Registro. Si acepta el documento, deberá resolver si procede una inscripción o una anotación, y para ello, invariablemente, tendrá que merituar tanto el continente como el contenido (instrumentum y negotium).

La expresión "examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados" (punto 4º del mensaje anexo a la ley 17801) merece un comentario. En primer lugar, el concepto de autenticidad está subsumido en el de legalidad, pues la ley en su art. 3º exige que los documentos estén impregnados de fe pública judicial, notarial o administrativa, tanto para los documentos auténticos (principio general), como para los autenticados ("casos de excepción que establezcan las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

leyes"). De todos modos, no hay redundancia cuando lo que se quiere es poner énfasis, y es obvio que la ley pone el acento en el principio de autenticidad.

No hay legalidad sin autenticidad, pero puede haber autenticidad sin que se cumpla cabalmente la legalidad, como si se pretende inscribir algún derecho real ajeno a nuestro sistema de número clauso (art. 3202, Cód. Civil), verbigracia, la enfiteusis o el derecho de superficie (art. 2614, íd.), o una venta entre cónyuges u otra de las prohibidas por la ley (arts. 1358 a 1361, Cód. Civil), o si se quiere inscribir un boleto de compraventa instrumentado por escritura pública (que sólo puede engendrar una anotación, p. ej., leyes 14005 y 19724).

En segundo lugar, el vocablo legalidad es multívoco y comprende dos aspectos. Cada uno de los principios registrales debe satisfacer su propia cuota de legalidad y lo que ocurre con el de autenticidad (art. 3º, ley 17801) se advierte también en el de rogatoria (art. 6º, íd.), en el de especialidad o determinación (art. 12, íd.), en el de prioridad o rango (arts. 5º, 19 y 25, íd.) y en el de tracto continuo (arts. 15, 16 y 17, íd.). A ello debe añadirse la legalidad genérica, o sea el cumplimiento de "las formalidades establecidas por las leyes" (art. 3º, inc. b], ley cit.), y si éstas se transgredieran, "la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes" (art. 4º, íd.).

Si el registrador pudiera circunscribirse al examen de "la legalidad de las formas extrínsecas" (interpretación que algunos dan al art. 8º de la ley 17801), sólo examinaría la autenticidad propiamente dicha, o sea un aspecto parcial de la legalidad, la que faltaría en otros aspectos que deben ponderarse.

No basta que se cumplan las formas extrínsecas (forma de las formas) ni que haya concordancia entre el documento (vaso contenedor) y los asientos afectados (arts. 8º cit. y 34 de la misma ley), y si bien ello puede parecer suficiente desde el punto de vista de la cognoscibilidad pública (publicidad - noticia), no alcanza para satisfacer los otros objetivos de la registración inmobiliaria ("demás previsiones" a que se refiere el art. 2º de la ley 17801), todo lo cual integra el proceso de legitimación.

Para Moisset de Espanés lo de "formas extrínsecas" es un pleonismo "destinado a reforzar el sentido del vocablo «forma»; la forma no es más que el modo de exteriorizarse la voluntad; es decir el «continente», lo que sirve de vehículo para la expresión de voluntad, para el contenido del acto"(4)(339). Este autor nos recuerda la distinción que hace Núñez - Lagos entre el acto "instrumental" y el acto "instrumentado" e invoca el art. 913 del Código Civil, según el cual "ningún hecho tendrá el carácter de voluntario, sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste".

Una interpretación muy restricta sobre el art. 8º fue adoptada por la XXII Jornada Notarial Bonaerense (Lomas de Zamora, 1978), donde una mayoría circunstancial sostuvo que "La calificación registral, en nuestro derecho, consiste en el contralor de las formas extrínsecas de los documentos y del cumplimiento del tracto" y que "Es absolutamente ajeno al control del registrador el fondo o contenido del documento, cuya calificación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se realiza por otro funcionario público (juez, notario)".

Fuera del caso aislado de Lomas de Zamora, que en realidad significó una lamentable involución, otros congresos argentinos admiten que la misión del registrador no es simplemente compiladora ni mecánica, sino intelectual, ya que muchas veces debe incursionar en el contenido negocial, que debe estar ajustado a derecho.

En la III Reunión Nacional de Directores de Registros se consideró, en forma unánime, que "Debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de su función".

Las I Jornadas Nacionales de Derecho Registral (San Rafael, Mendoza, 1973) afirmaron que "Por ser el derecho registral parte del orden jurídico, el principio de legalidad tiene su fundamentación en la supremacía de las normas. En consecuencia, el fundamento de la función calificadora es la necesaria congruencia en el plano horizontal y vertical con las normas del ordenamiento vigente que debe observar la actividad del registrador..." y que "... durante todo el procedimiento registral la calificación ha de ser una manifestación de plena jurisdicción...".

La V Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal (Buenos Aires, 1975) juzgó que, además del art. 8º de la ley 17801, están comprometidos en la función calificadora los arts. 2º, 15, 16, 17, 19 y 23, pero la minoría (Fontbona y García Coni) opinó que en esa lista debía incluirse al art. 3º, que había sido desechado (también están comprendidos los arts. 6º y 12).

En las IV Jornadas Notariales de Entre Ríos (Paraná, 1976) se declara que "acorde a una interpretación exegética de las normas en juego, corresponde extender el ámbito de calificación al contenido del documento, en salvaguarda de los principios superiores de la legislación, atento a que resulta inadmisibles proceder a la inscripción de actos que lesionan el orden público".

Uno de los tópicos más discutidos en cuanto al alcance de la función calificadora se vinculó al asentimiento conyugal (art. 1277, Cód. Civil), hasta que, en acuerdo plenario del 27 de julio de 1977, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, por mayoría, resolvió la competencia del Registro para controlar el cumplimiento de la norma, que es intradocumental, y que hay preceptos concretos de la ley 17801 "que sólo tienen sentido en tanto se admita una facultad calificadora que eventualmente pueda penetrar en el fondo del negocio...".

Si bien varios artículos de la ley 17801 se refieren a la inscripción o anotación de "documentos" (más genérica que la expresión títulos utilizada por el decreto - ley 11643/63 de la provincia de Buenos Aires), lo cierto es que se aplica un lenguaje traslaticio, pues lo que realmente se inscribe o anota son los derechos documentados y no el soporte gráfico que los vehiculiza.

Otros preceptos de la ley son más precisos, y así tenemos que el art. 3º menciona "al contenido que sea objeto de la registración"; el art. 6º alude a "quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar"; el art. 12 establece que "se hará mención de las constancias de trascendencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

real que resulten"; el art. 16 se refiere a "los antecedentes del dominio o de los derechos... a partir del (derecho) que figure inscripto..."; el art. 19 contempla la posibilidad de que las partes puedan alterar el "orden de prelación de sus derechos...": en el 20 se dice del "derecho documentado"; el art. 21 indica "el estado jurídico" de bienes y documentos; en el art. 22 se relaciona "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos...", y en el art. 23 se exige tener certificación a la vista para transmitir "derechos reales sobre inmuebles".

Más claro todavía es el capítulo sobre cancelaciones, al exigirse "documento en que conste la extinción del derecho registrado. . ." o la "transferencia del dominio o derecho real inscrito..." o "el consentimiento del titular del derecho inscrito. . ." (art. 36) .

Aunque sea un mundo de papeles, el Registro no inscribe ni anota documentos como tales, como continentes vacuos. Tampoco registra inmuebles, como parece desprenderse del art. 44 de la ley 17801.

En rigor los registros inmobiliarios inscriben (o anotan) derechos, y derechos son los que reciben a través de los documentos que los portan. Algunos, los declarativos, aceptan tanto derechos personales como derechos reales, mientras que otros, los constitutivos, receptan únicamente derechos personales, aunque algunos de éstos se transformen en derechos reales como consecuencia del proceso inscriptivo.

Es muy importante ponernos de acuerdo en qué es lo que se registra, si inmuebles, si documentos o si derechos.

No dudamos que lo registrable son derechos, y desde luego que esos derechos se vinculan a sujetos, a objetos y a documentos. Sin el documento no se materializa la exteriorización volitiva, para la que no siempre sirve la expresión verbal (verba volant...).

Para ciertos actos solemnes no es indiferente cualquier documento, y la ley exige formalidades especiales vertidas en un instrumento público o en una especie determinada de instrumento público (arts. 976 y 977 del Cód. Civil).

QUÉ Y CÓMO ES EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL(*) (340)

EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

SUMARIO

I. Un poco de historia. II. El Registro hasta 1980. III. La transformación total.

I. UN POCO DE HISTORIA

La registración en la ciudad de Buenos Aires comienza en 1785, es decir, cuando el virrey de Melo y Portugal traslada las normas de registración hipotecaria de España y, alrededor de esa fecha, se implantan los oficios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de hipotecas.

De allí hasta la sanción del Código Civil la situación es registral sólo en cuanto a la hipoteca, y luego sigue siéndolo por cuanto Vélez Sársfield, manteniendo la situación, reconoce los Registros hipotecarios pero establece el título y la tradición para el dominio.

De inmediato, en 1879, la provincia de Buenos Aires dicta la primera ley hipotecaria, posterior al Código Civil.

Al producirse la federalización de Buenos Aires se sanciona la ley 1144, que organiza este Registro. Uno de los datos históricos es que allá por 1903 el Registro funcionaba en la calle Rivadavia al 500 y en 1911 se traslada al edificio del Palacio de los Tribunales.

Una ley transforma el Registro privado que había estado en manos de Roque Sáenz Peña, quien cobraba honorarios por la registración y mantenía la oficina. Lo transforma en una institución de tipo oficial y los aranceles percibidos son destinados por esta ley para levantar el Palacio de los Tribunales. De ahí que funcionara desde la terminación del Palacio, en el séptimo piso del Tribunal, hasta 1972.

Lo que no se pudo eliminar a pesar de la ley 1893, que sucedió a la ley 1144, fue la separación del Registro de Hipotecas, por un lado, del Registro de los otros derechos reales, que instauraba la ley de Registro.

Lamentablemente, la concepción de que uno estaba regulado por el Código Civil y el otro por la ley específica del Registro, trajo como consecuencia que existieran dos Registros distintos solamente vinculados a través de notas marginales.

A pesar de que el Registro de la capital fue el primero en crear un folio real en sus años iniciales, este folio real nunca llegó a receptar en sí mismo toda la situación jurídica del inmueble. El folio real se llevaba para el dominio; pero los demás derechos reales, los embargos y las inhibiciones eran registros separados. La noción de la situación jurídica del inmueble era imposible lograrla sino a través de una vinculación marginal de los distintos sistemas.

Así funcionó el Registro hasta 1967. Así lo encontramos nosotros cuando nos hicimos cargo del Registro de la Capital Federal el 10 de octubre de 1966.

Por supuesto, todos estos elementos eran aptos - así dispersos, faltos de organicidad - para el momento del desarrollo inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires. En 1950, aproximadamente, en que al mayor movimiento inmobiliario se debe sumar la aparición de la propiedad horizontal, que irrumpe dentro del sistema creado por la ley 1893, sin que los métodos técnicos fueran idóneos para encauzar esta nueva modalidad del tráfico. Y allí empieza el deterioro técnico del Registro que no influyó, por suerte, en la capacidad técnica del personal.

Me encontré con un Registro que tenía un personal íntegro, conocedor de su trabajo y responsable, con las excepciones naturales que existen en estas cosas, pero lo que falló fundamentalmente fue el método operativo.

Los asientos de registro fueron cambiados en 1937; hasta esa época eran manuscritos y debía hacerlos el personal del Registro.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En 1937 se produce un fenómeno de congestión inmobiliaria, y entonces se deriva la tarea de realizar los asientos al usuario. Aparece la minuta. Lamentablemente se copia algo de la provincia de Buenos Aires que empieza a producir el deterioro y aparecen así los malos asientos porque el empleado normalmente no verificaba si esa minuta estaba bien hecha.

Así se introduce una especie de enfermedad dentro del Registro que, complicada con la propiedad horizontal, destruyó totalmente la organización. Pueden verse en los tomos de esa época millares de notas marginales en un solo asiento porque a medida que la propiedad horizontal generaba unidades funcionales y después las complementarias (bauleras y demás), todo certificado que se expedía y toda apertura de nuevos asientos era materia de una nota marginal, que dejó de ser marginal, llegó a ser central y ocupar la mayor parte de las páginas disponibles de los tomos.

En 1965 se produjeron situaciones muy serias de huelgas en el Registro por la baja remuneración de su personal.

Los que han vivido ese momento recordarán que nos hicimos cargo del Registro con 65.000 títulos sin procesar, con doce meses de atraso en su registración. El Registro estaba prácticamente paralizado y no sé si es verdad o no, pero hasta se habló de suicidios, porque los certificados no salían, había problemas sumamente difíciles de resolver, las colas de usuarios eran interminables y el Registro entró en una crisis total.

En ese estado recibimos el Registro a fines de 1966. Hicimos una planificación de la tarea a desarrollar. Nos basamos en la experiencia adquirida en la provincia de Buenos Aires, el folio real implementado por el decreto 2202 de marzo de 1962, el decreto - ley 11683 de 1963 dictado el 2 de octubre de ese año, en homenaje al Día del Notariado, y esa experiencia la volcamos aquí.

Se planificó y se proyectó la ley nacional del Registro. El proyecto fue presentado a la entonces Secretaría de Justicia y logramos su sanción, juntamente con la modificación del Código Civil.

Esta planificación tenía por objeto establecer la técnica del folio real que en Capital Federal no debía adolecer de las fallas que tenía en la provincia de Buenos Aires, que fue fundamentalmente no contar con la estructura suficiente para abarcar la totalidad del proceso, es decir, todos los inmuebles y todos los documentos de la provincia. Aquí la decisión fue frontal: o todo o nada. Todo folio real desde el comienzo.

Los tomos fueron congelados el 27 de agosto de 1967. Y ahí empezó, sobre esa decisión, un poco a lo Hernán Cortés, de quemar las naves, la tarea de trasladar a folio real todos los documentos que originaran una transmisión de dominio. Tuvimos un mal momento.

Por ese entonces el doctor Etchebarne, secretario de Justicia, nos pidió la incorporación de un equipo computador al sistema. Mientras se compró el computador, mientras llegó y estudiábamos cómo se iban a implementar los programas calculamos que pasarían unos seis meses. Alguien inventó algo que luego se vería como un error: la carpeta. Así nació la carpeta: por una ansiedad y por no saber calcular el tiempo que iba a demandar la implementación del sistema de computación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La carpeta vino a dar una especie de respiro en ese momento para dar tiempo a programar un sistema que no tenía antecedente alguno en el mundo; pero nos equivocamos. Pensábamos que en seis meses lo íbamos a hacer. Lamentablemente, no fue así. Calculábamos que íbamos a tener unas 50.000 carpetas y llegamos a tener 550.000. Diez años después, ese monstruo había crecido y nos estaba comiendo. Se tardó un poco más de los seis meses en iniciar la tarea y los pasos iniciales fueron muy débiles; no sabíamos caminar.

La implementación de la tarea de folio real con apoyo electrónico demandó un esfuerzo extraordinario, en algún momento pensamos que teníamos que abandonarla, persistimos por el aliento de mucha gente y especialmente el proveniente del extranjero.

Esta idea derivó hacia otros países y fue tomada como ejemplo. Los congresos internacionales la aplaudieron y varios países desarrollaron técnicas similares copiando nuestros programas. Nosotros fuimos pioneros en la materia y como tales fracasamos en algún aspecto: meternos en una selva que no sabíamos transitar y, además, tener elementos técnicos que no eran aptos para realizar una tarea de esta magnitud.

No era el computador el que no era capaz de hacerlo, sino los elementos de acceso al computador. Quienes visiten el Registro, pueden ver cuarenta y cinco máquinas AUDIT en el primer piso, que son los elementos de acceso. Desde allí se produce el folio real y se logra la comunicación con el computador. El computador da en forma simultánea y auténtica lo que se inscribe en el folio. Sin embargo, esta tarea es muy lenta y pesada y significó un cuello de botella en el proceso, que no permitía entrar con la rapidez necesaria la cantidad de documentos tratados.

Por más que hicimos, nunca pudimos realizar más del diez por ciento de todos los folios a través de este sistema de computación electrónico. Pero la idea era correcta y otros países que obtuvieron modelos técnicos de computación más avanzados lograron su objetivo con mayor facilidad que nosotros. Hoy las cosas han cambiado y estamos en mejores condiciones.

II. EL REGISTRO HASTA 1980

El sistema registral argentino, después de esta experiencia y como surge de la ley 17801, está basado en una inscripción que categorizamos como necesaria para la existencia plena del derecho real, en razón de hacerla oponible con respecto a terceros. No hablamos nunca de inscripciones declarativas o constitutivas, tema que no nos preocupa, aunque muchos hacen de esto un problema muy serio.

Aun antes de la incorporación de los Registros al Código Civil sabíamos lo necesaria que era la inscripción para la seguridad del tráfico jurídico. La calificación de inscripción necesaria lo es después de dictado el recordado art. 2505.

Otro elemento básico de nuestro sistema es el título auténtico externo. Con esto queremos decir que el Registro no produce títulos. Completamente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fuera del tema está la posibilidad de que el Registro cambie su razón de ser dentro del sistema instrumental argentino. La certificación previa al otorgamiento del acto es otro de los elementos que componen nuestro sistema. El principio de legalidad con calificación limitada; recursos contra la calificación del registrador ante un ente extraño y judicial; la reserva de prioridad con efecto retroactivo de la inscripción; la inscripción no convalidante de los vicios del título.

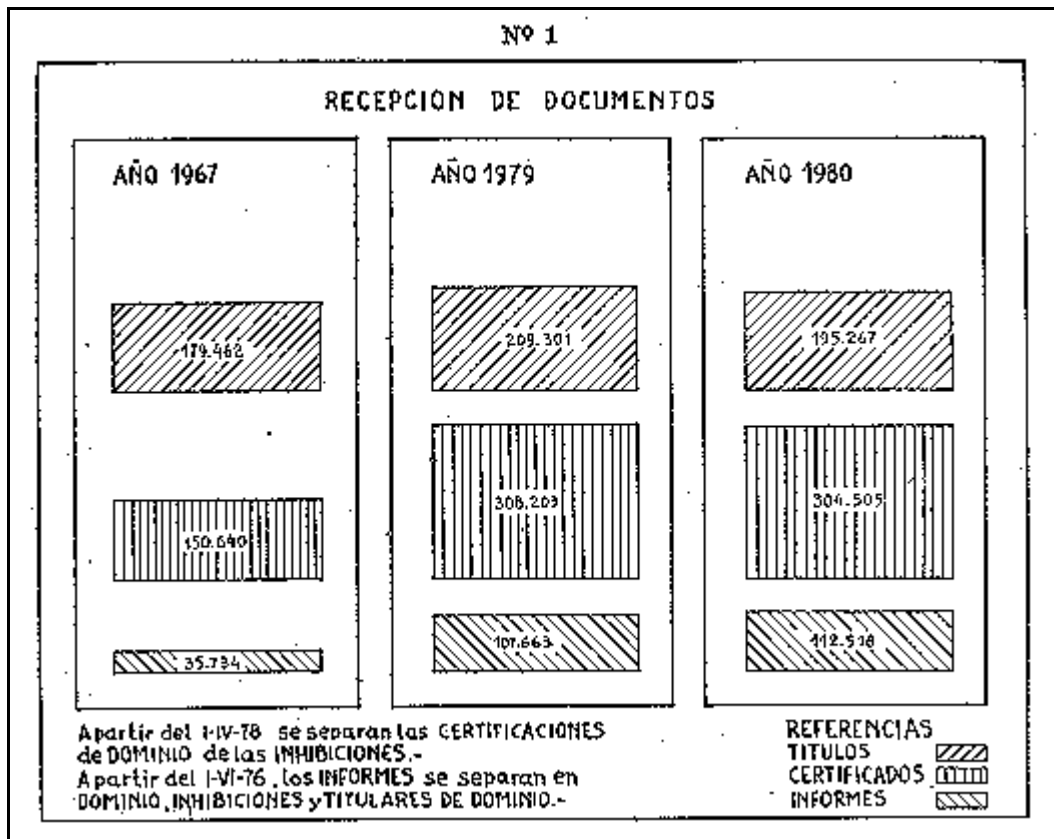
Estos elementos, el folio real como ordenamiento inmobiliario básico y la utilización de técnicas avanzadas, microfilm, computación, fotoduplicación, etc., configuran nuestro definitivo sistema de publicidad registral. Y esto se ha concretado, se ha terminado, está en funcionamiento en la Capital Federal en forma integral.

Quisiera referirme ahora a datos concretos, gratificando cómo estaba el Registro en 1979, para señalar cómo está en 1980.

Esta es una gratificación de la cantidad de documentos que se han recibido en el Registro, comparando los años 1967 con 1979 y 1980 (ver gráfico estadístico N° 1).

Títulos, comprendiendo por títulos todo elemento inscribible, dejando de lado los certificados y los informes: En el año 1967, el Registro receipta 179.000 títulos y en 1979, 209.000: hay una diferencia de 30.000 títulos. No es una gran diferencia en doce años, pero quiere decir que hay una cierta normalidad en el correr del tiempo en materia de tráfico jurídico. Lo que ha cambiado es la complejidad de los negocios jurídicos y ello ha traído más problemas para el Registro.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En materia de certificados, el problema es diferente. En 1967 teníamos 150.000 y en 1979, 308.000. Con los informes pasa lo mismo; de 35.000 en 1967, pasamos a 107.000 en 1979. En esto ha influido la ley nacional de registro, la reserva de prioridad, y al mismo tiempo, una mayor publicidad del Registro. El Registro es más requerido para comprobar cómo está la situación jurídica de un inmueble.

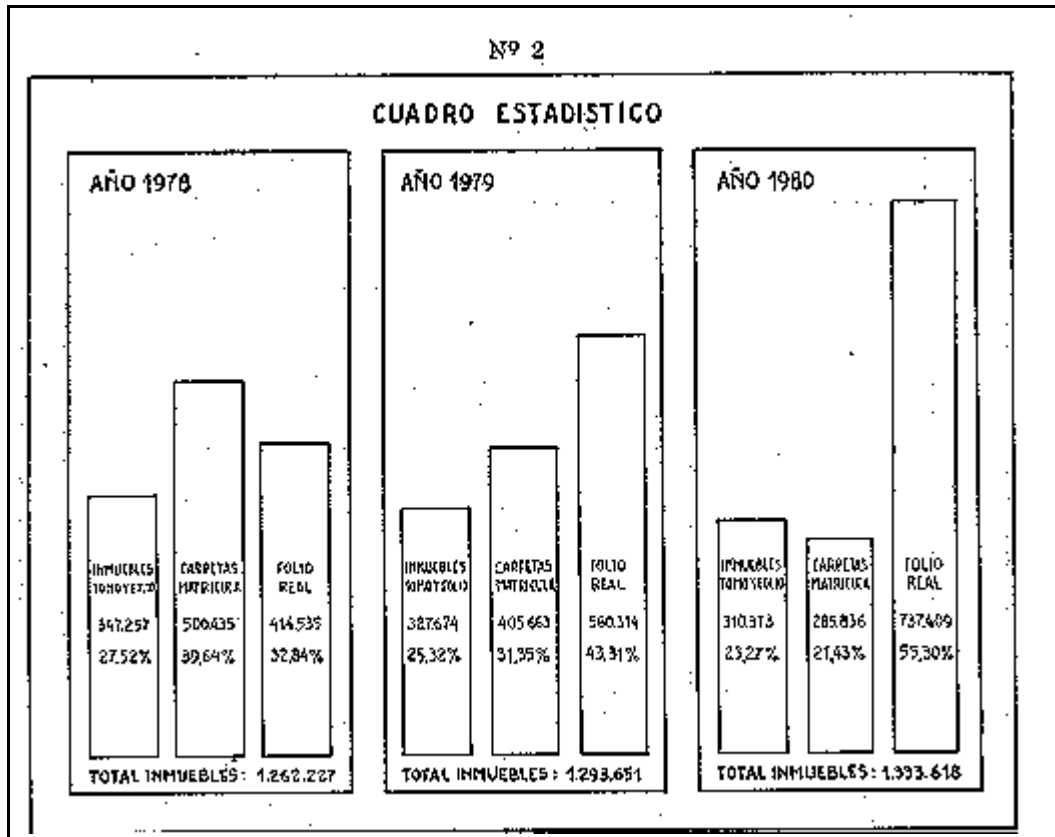
Actualmente recibimos pedidos de información mucho más abundantes que antes para firmar un boleto. La gente previene posibilidades de error y empieza a notarse que se utiliza al Registro como fuente de información preventiva.

Otro dato estadístico es la cantidad de inmuebles que tenía inscritos la Capital Federal en el Registro en 1967 y en la actualidad. Cuántos estaban o están en los tomos, cuántos quedan en los tomos, cuántas carpetas teníamos y tenemos y cuántos folios reales teníamos y tenemos (ver gráfico N° 2).

En 1977 - lamentablemente no tengo los datos de diez años atrás -, en tomo y folio, estábamos en los 364.000 inmuebles. En carpetas de matrículas, 516.000, y en folio real, 327.000.

Esto representa el 30% en tomo y folio, el 42% en carpetas, y el 27% en folio real, sobre un total de 1.208.153 inmuebles estimados

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En 1979, el total de inmuebles es de 1.293.651, también estimados. A fines de ese año teníamos en tomo y folio 327.000 inmuebles, en carpetas de matrículas, 405.000. Habíamos bajado 110.000 carpetas, y en folio real habíamos llegado a 560.314. Los porcentuales cambiaron: en tomo y folio, el 25% en lugar del 30%; en carpetas, el 31% en lugar del 42%, y en folio real el 43% en lugar del 27%. Esto es, en un período de tres años.

Las carpetas, como lo dije hace un instante, eran una enfermedad del Registro, y en 1977 iniciamos el operativo vuelco de carpetas de oficio, sin perjuicio de las que se vuelcan por rogación.

Iniciado el proceso de vuelco de carpetas en 1977, volcamos 18.000 carpetas de oficio. En 1978, 48.000, y en 1979, 104.000 (ver gráfico N° 3).

En este momento la cantidad de carpetas existentes están en el orden de las 285.000, en lugar de las 550.000 iniciales.

Hemos tenido que frenar el ritmo de vuelco porque la infraestructura del Registro no nos permite absorber tanta cantidad de folios reales. Estamos produciendo no menos de 12.000 folios reales por mes, 600 por día, aproximadamente, y los archivos y el movimiento de control y demás no admiten semejante cantidad. Hoy hemos tenido que bajar a 300 la producción diaria. Necesariamente hay que mantener el equilibrio de todos los órganos que forman el Registro.

Otro dato para ubicarse sobre lo que es el Registro es el de la dotación de personal y la incidencia de la Ley Convenio en este elemento económico (ver gráfico N° 4).

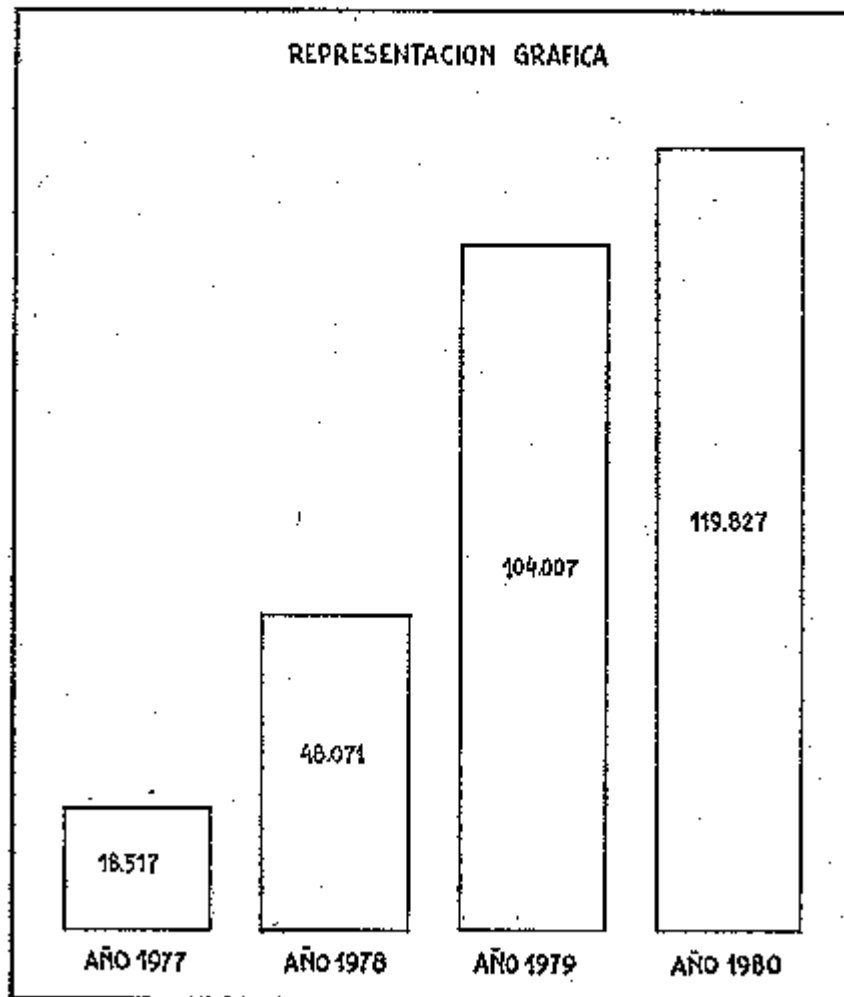
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 8

VUELCO DE CARPETAS

AÑO 1977	18.517
AÑO 1978	48.071
AÑO 1979	104.007
AÑO 1980	<u>119.827</u>
TOTAL	290.422

REPRESENTACION GRAFICA



En 1978 el personal del Estado era de 286 personas, y el de la Ley - Convenio, 336. Total: 622 personas.

En 1979 el personal del Estado subió a 340 personas y descendió el de la Ley - Convenio a 290. A medida que el Estado crea vacantes, el personal contratado por la Ley - Convenio pasa al Estado. De ahí que se produzcan estas variaciones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 4

DOTACION DE PERSONAL

AÑO 1978	
PERSONAL DEL ESTADO*	286
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>336</u>
TOTAL	622
AÑO 1979	
PERSONAL DEL ESTADO*	340
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>290</u>
TOTAL	630
AÑO 1980	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>297</u>
TOTAL	615

* SOBRE 400 CARREROS

PRESUPUESTO OFICIAL

AÑO 1978	
INGRESOS	\$ 2.797.937.417.-
EGRESOS	\$ 1.277.120.330.-
SALDO	\$ 1.520.817.078.-
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 8.361.652.815.-
EGRESOS	\$ 2.462.323.719.-
SALDO	\$ 5.879.329.096.-
AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 5.910.400.000.-
EGRESOS	\$ 2.719.636.841.-
SALDO	\$ 190.763.159.-

PRESUPUESTO LEY 17.050

AÑO 1978	
INGRESOS	\$ 2.815.000.000.-
EGRESOS	\$ 1.692.000.000.-
SALDO	\$ 1.123.000.000.-
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 6.608.014.957.-
EGRESOS	\$ 5.784.557.607.-
SALDO	\$ 823.457.350.-
AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 10.973.264.453.-
EGRESOS	\$ 10.889.852.736.-
SALDO	\$ 883.404.917.-

Pero lo más interesante es el presupuesto oficial. En 1978 los ingresos por tasa oficial, no Ley - Convenio, fueron de 2.798 millones de pesos ley. Y los egresos, personal y gastos generales, ascendieron a 1.277 millones de pesos ley. Es decir, que el Estado se benefició con 1.520 millones de pesos de una tasa que de estar de acuerdo con el concepto de tasa, debería invertirse en el Registro.

En 1979 la diferencia fue mayor. El saldo favorable fue de 5.879 millones de pesos ley, que van a Rentas Generales.

Nosotros recibimos los fondos para gastos a través de Rentas Generales, es decir, no tenemos una partida igual al ingreso.

Los ingresos de la Ley - Convenio en el año 1978 fueron de 2.815 millones de pesos ley, y los egresos, de 1.692 millones de pesos ley con un saldo de 1.123 millones de pesos ley, pero este saldo no va a Rentas Generales sino que pasa al año siguiente, y es totalmente utilizado. Si hubo saldo, será porque el manejo financiero fue correcto.

En el año 1979 los ingresos de la Ley - Convenio son del orden de 6.608 millones de pesos ley y los egresos, de 5.784 millones de pesos ley, con un saldo de 823 millones de pesos ley.

Esto es para que vean la razón de ser de la Ley - Convenio y el verdadero aprovechamiento que redituó fuertemente en los años 1980 y 1981.

En 1971 creamos la Delegación de Tierra del Fuego. Hasta esa fecha la registración y las certificaciones correspondientes a ese Territorio Nacional

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se realizaban desde Buenos Aires, a más de tres mil kilómetros de distancia, lo que era totalmente contradictorio con los plazos existentes en la ley. Esa Delegación hoy es el Registro más austral del mundo y es un Registro con folio real íntegro. Es el único del país que tiene todos sus inmuebles registrados con folio real y está manejado por dos personas. En 1971 se trataron 60 documentos. En 1979 el Registro trabajó 2.550 asuntos y tiene 4.054 folios reales.

Para nosotros, la Delegación Tierra del Fuego constituye una satisfacción, pero está condenada a desaparecer de nuestra esfera de actuación porque en algún momento deberá pasar a la Gobernación de Tierra del Fuego.

Este ha sido, en síntesis, el estado del Registro hasta fines de 1979.

A fines de ese año decidimos hacer un esfuerzo para atar cabos sueltos y dejar todo en orden. Por eso separo 1979 de 1980 y 1981, en los cuales se concreta la etapa final de transformación.

III. LA TRANSFORMACIÓN TOTAL

Para nosotros es una gran satisfacción que toda esta transformación técnica efectuada no haya lesionado para nada la marcha del Registro: se realizó sin molestias, huelgas, sin paros. Nunca en quince años el Registro dejó de funcionar dentro de ciertos límites. Sin embargo todavía tenemos algunos problemas que se deben solucionar rápidamente, por ejemplo, que el folio real no aparezca, que la carpeta se haya traspapelado, que esté en reconstrucción. Y a veces cuando un título ha ingresado y tiene prioridad sobre otro, este otro, por algo que se nos escapa, llega primero al folio y deja desplazado, en lo físico no en lo jurídico, un título que está buscando en ese momento al folio.

Hay otros problemas por la ansiedad propia del movimiento inmobiliario, muy particular en este momento, por lo cual un escribano ha presentado un título y otro pide un certificado antes que pueda ser procesado el título anterior. Eso provoca una serie de dificultades.

En la propiedad horizontal, en cuanto a las partes indivisas de las unidades complementarias, donde esa parte es pequeñísima, todos los propietarios del edificio pueden tener partes de la cochera pero después alguno de los titulares fallece, y esas partes indivisas son tan insignificantes que son difíciles de detectar.

Lo mismo sucede con las mal llamadas cancelaciones parciales de las hipotecas que hacen muy difícil el manejo del Registro.

Fundamentalmente, en la actualidad la registración de las escrituras las hacemos en cinco días. Antes las hacíamos en tres meses.

El Registro responde dentro de lo posible, con el sistema vigente. Un certificado vigente entrado hoy sale a la tarde, pero eso implica una infraestructura sobre la estructura global del Registro que complica bastante las cosas, sobre todo cuando los usuarios son muy ansiosos y nos piden que transformemos un "ordinario" en "urgente". Eso es buscar una aguja en un pajar. Pero creemos que con los cambios tecnológicos que estamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

introduciendo, va a disminuir notablemente.

El año 1980 significó un propósito de la Dirección del Registro. El concepto fue unificación. Nuestro propósito fue unificar una serie de cosas, de las cuales cuatro son fundamentales:

Primero, teníamos inconvenientes muy serios por la existencia de cuatro edificios, algunos de ellos completamente ineptos para la función, especialmente el de la calle Salta.

En el año 1980, gracias a la Ley - Convenio, se ha comprado el edificio de la calle Moreno, adecuado para las funciones a que está destinado y la actividad del Registro, que va centrada en dos edificios: en Belgrano 1130 y en Moreno 1230. Esto ha permitido que una cantidad de tareas se hayan podido centralizar y ordenar. Por ejemplo, el ambular de las carpetas y de los folios cruzando la avenida Belgrano para ir hasta la calle Salta. Todo esto prácticamente está terminado.

El segundo punto es la unificación técnica. Desde el 1° de octubre de 1980 se trabaja exclusivamente en el folio real. La carpeta quedó congelada así como en 1967 quedaron congelados los tomos. El proceso ha terminado en la parte de unificación técnica. Todo será desde ahora en adelante folio real con algunas excepciones, que siempre existen en estas cosas, algunas carpetas endiabladas que no conviene trasladar al folio real por lo engorroso de su contenido.

Esta técnica se va a unificar aún más a medida que el nuevo computador, adquirido también por la Ley - Convenio, entre en funcionamiento pleno.

Pero en esta materia no hay que hacerse muchas ilusiones en cuanto al tiempo. ¡ Que no nos vaya a suceder lo de 1968 ! Yo no tengo prisa en implantar la técnica del folio real electrónico. Entiendo que debemos hacerlo en el momento oportuno, y bien hecho. El adquirido es un equipo muy moderno en su tecnología, está basado en la telegestión y la base de datos, novedades que se aplican en todos los modernos sistemas computarizados, que nos permitirá llegar a lo que se ha llamado "folio real electrónico" propiamente dicho.

Teóricamente, el papel o la ficha desaparece. Esto tiene una importancia trascendente para nosotros. Los folios que debíamos ir a buscar a los archivos, a veces mal intercalados, se traspapelaban, se quedaban en los montacargas, los listados de remisión, etc., todo eso desaparece.

También todo ese personal destinado a llevar, traer, controlar, planillar, etc., etc., desaparece con el tiempo porque será más fácil digitar una terminal de telegestión para que el folio real aparezca directamente en la pantalla. No tenemos que ir a buscarlo.

Todos esos procesos endiablados que traían graves impedimentos a nuestra labor desaparecen y las 80 terminales de telegestión que habrán de instalarse permitirán que los usuarios puedan tener de inmediato la información, por ejemplo, digitando simplemente el número de matrícula. Incluso podrán obtener una salida impresa y llevársela como si se tratara de la fotocopia del folio real.

Quizá haya que pensar en una legislación que permita a los escribanos tener sus terminales en sus propias escribanías; así como también instalar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

oficinas en lugares claves (Tribunales, Colegios de Abogados, etcétera) para que otros profesionales puedan obtener información inmediata. Con sistemas de códigos podríamos expedir directamente los certificados. La posibilidad existe.

Esta unificación técnica sobre la base del folio real electrónico ha de empezar a fines de año, aproximadamente. Sus labores preliminares están estudiadas y programadas. Se colocarán primero en la memoria todas las matrículas de los inmuebles, estén abiertas o no. Tendremos asignado el número de las matrículas, incluso a las fincas que no están todavía en el folio real. De manera que podamos darles un número, aunque el folio no este abierto. Un millón trescientos mil inmuebles van a tener su matrícula, su calle y número y su nomenclatura. Eso va a estar en la memoria.

Desde el momento mismo en que esto esté implementado se podrá saber si está abierto o no el folio real; por el número de matrícula, se podrá saber la calle y número y la nomenclatura. Y si está abierto, tener la información relativa a la situación jurídica de ese inmueble. Pero esto es una tercera operación que vendrá más adelante.

Al estar todas las matrículas en la memoria del computador, de inmediato podremos procesar el libro diario que se va a hacer con terminales de telegestión, directamente desde la Mesa de Entradas. Desde que es presentado un título o un certificado será pasado al computador y se le asignará el número de matrícula correspondiente, con lo cual tenemos algo que es fundamental en el Registro: EL ENTRÓ N° o prevención de la existencia de un documento referido a una matrícula determinada.

Las prioridades se asegurarán no solamente por el número de entrada sino porque además cualquier operador posterior al que califique, digitando el número de la matrícula podrá decir: está por expedirse tal certificado, o tal embargo, o tal transmisión de dominio.

Para mí lo fundamental es evitar el error, la falla en la prioridad y de esta manera lo vamos a lograr muy bien.

A medida que se vaya efectuando la entrada de los documentos, éstos serán reflejados en la memoria, no solamente en relación a la matrícula, sino que vamos a poder seguir cada uno de los títulos en sus distintos momentos de registración, de manera que si se pregunta dónde está un título, la máquina podrá contestar, por ejemplo, que está en Calificación.

Una vez entrado el documento pasará a la Calificación, que será por supuesto la misma de ahora, calificación humana. El procedimiento es así:

El calificador podrá traer antecedentes de folio a la pantalla.

Verificado el antecedente, calificado el documento, de inmediato se procederá a su inscripción a través de otra terminal, la que mandará este asiento nuevo a una memoria transitoria. No es imputada la memoria básica, no queda de inmediato en el folio real, sino en una situación intermedia, que se mantiene hasta tanto el verificador final compruebe la exactitud de los datos nuevos, y sólo cuando él le da su consentimiento para que se inscriba, es imputado a la memoria básica.

Si no hay este acuerdo de tres personas, no hay registración.

Producida la registración definitiva, tiene lugar la salida de un folio real

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuevo, es decir, con la incorporación del nuevo asiento, y eso es materia de microfilmación.

Cada vez que el folio real tiene un movimiento va a ser microfilmado. Hay dos métodos de microfilmación. Uno de ellos, directo, de memoria de computadora a microfilm, sin pasar por ningún soporte o si no sacar una salida por impresora, microfilm la salida en papel y tirar el papel.

Esta sería una nueva microfilmación además de la que hoy tenemos la filmación de la minuta, que tiene por objeto saber por qué hemos modificado el asiento registral y qué documento provocó el cambio.

Esa es una garantía para poder reconstruir los asientos, para saber por qué se ha producido un movimiento en el folio.

En cambio, la nueva que se incorporará será para saber qué existe en la memoria del computador para el caso de un siniestro. Puede haber una desmagnetización de los asientos y borrarse. La microfilmación nos va a asegurar que podemos reconstruir en cualquier momento los asientos tal como estaban en la memoria.

Estas son en principio las bases del sistema de folio real electrónico. Esto que parece sencillo y simple, no lo es. Puede llevar mucho tiempo antes que todos estos programas estén ideados, probados y aceptados. Pero hacia eso vamos. Creo que el año 1982 nos dará la posibilidad de mostrarlo, aunque sea en pequeña escala. Esto marcha bien, tenemos gente capaz para realizarlo de modo que no tengo dudas sobre el particular.

Otro de los temas de unificación ha sido fundamentalmente el de la legislación que rige la actividad. La ley 17417 ha sido derogada. Hoy está vigente la ley 22231 que tiene cuatro artículos con el de forma y el decreto 2080, que es el Reglamento Registral. La ley 17417 repetía muchas de las normas de la Ley Nacional de Registros porque es anterior. La ley 17801 estaba reglamentada por la ley 17417 dictada antes. Además, desde 1968 hasta ahora se habían dictado centenares de disposiciones técnico registrales que los confundían a profesionales y registradores. No sabíamos qué estaba vigente, qué disposición regía, de manera que pensábamos que debía derogarse la ley 17417 y recopilar en un elemento único todas las disposiciones.

Ese trabajo nos llevó a un proyecto de legislación que fue finalmente aprobado y se convirtió en el decreto 2080, vigente desde el 13/11/80, que complementa la ley 22231. Esta ley deroga la ley 17417 e instaura el procedimiento de apelación a la Cámara. Pero una ley para todos los cambios que es necesario hacer es muy rígida, de manera que hemos optado por complementar la ley 22231 con un decreto reglamentario que es prácticamente un manual, tanto para el usuario como para el registrador.

El Título Primero de las Normas Generales comprende los siguientes capítulos: De los Documentos Registrables, de los Peticionarios, de la Presentación, de las Solicitudes, del Desistimiento, de la Calificación, de la Toma de Razón, del Ordenamiento Diario, del Tracto, de los Recursos, Publicidad de los Asientos, Inscripciones y Anotaciones Provisionales y Condicionales, de la Rectificación, Modificación y Aclaración de Asientos, de la Cancelación y Caducidad de los Asientos, de la Reconstrucción de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Asientos.

Estas normas generales son aplicables a toda figura jurídica registral.

El Título Segundo de Normas Especiales en el Capítulo I trata del Registro del Dominio y del Condominio y tiene disposiciones sobre Normas Generales, Titulares de los Asientos, Gestión y Estipulación, Subastas Públicas, Adquisición por Usucapión, Declaratoria de Herederos y Testamentos, Adjudicación por Disolución de Sociedad Conyugal por Divorcio, Cambio de Denominación en Asientos cuyos Titulares fueren Personas Jurídicas, Sociedades en Formación, Transformación, Fusión y Escisión de Sociedades.

En el Capítulo II se ocupa del Registro de la Propiedad Horizontal:

1º) Reglamento de Copropiedad y Administración, 2º) Unidades por Construir o en Construcción. Modificación del Reglamento.

El Capítulo III se refiere al Registro de la Hipoteca y demás Derechos Reales sobre Inmuebles Ajenos. La Sección Primera se ocupa de la Hipoteca y trata de: Normas Generales, Letras y Pagarés Hipotecarios, Permuta, Posposición y Reserva de Rango, División y Cancelación de Hipotecas, Modificación del Monto del Gravamen, Reinscripción.

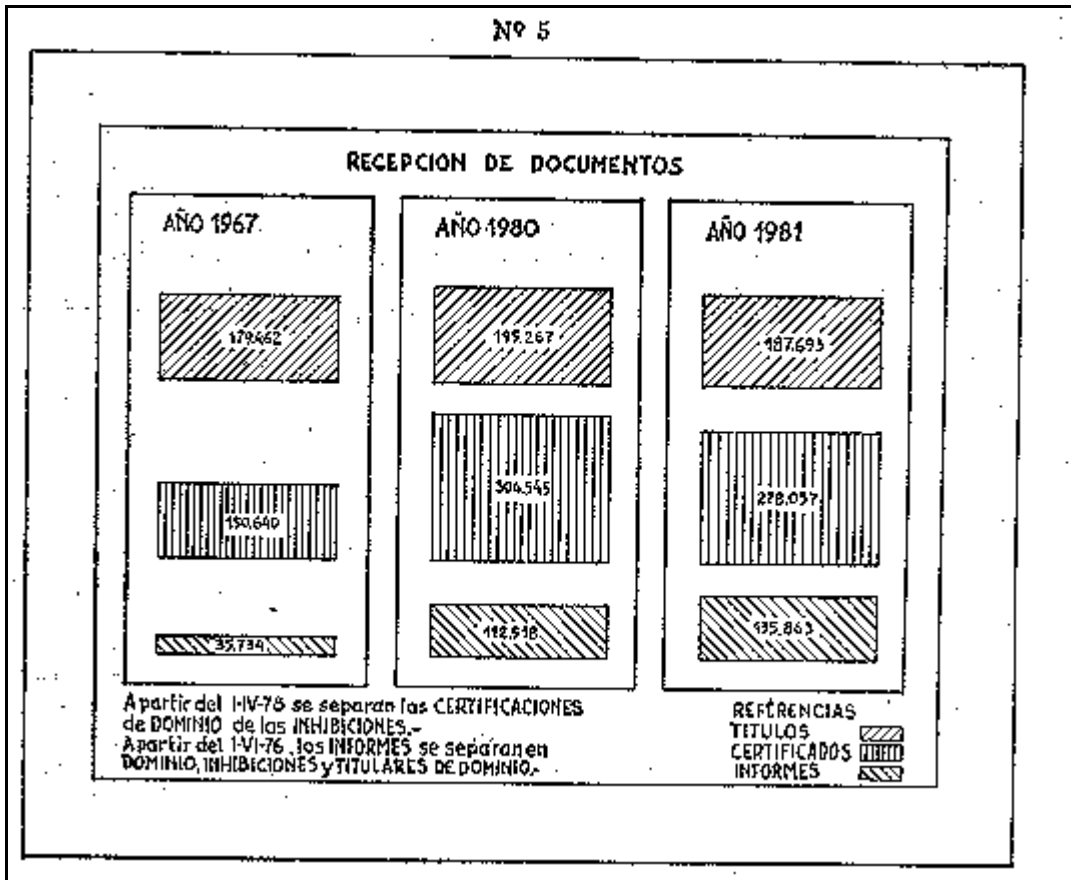
Sobre letras y pagarés hipotecarios, la Dirección del Registro ha presentado un proyecto al Ministerio de Justicia modificando el artículo 3302 del Código Civil. Según esa iniciativa, los pagarés hipotecarios no se inscribirían más en el Registro. Vincularían los escribanos la hipoteca inscrita con los pagarés con sus propias notas y los pagarés se lanzarían al mercado sin otra intervención. De aprobarse este proyecto, se agilizará el manejo de los pagarés hipotecarios.

La Sección Segunda comprende el Registro de Derechos de Contenido Hipotecario: 1º) Preanotación Hipotecaria; 2º) Anotación Hipotecaria de la ley 18307.

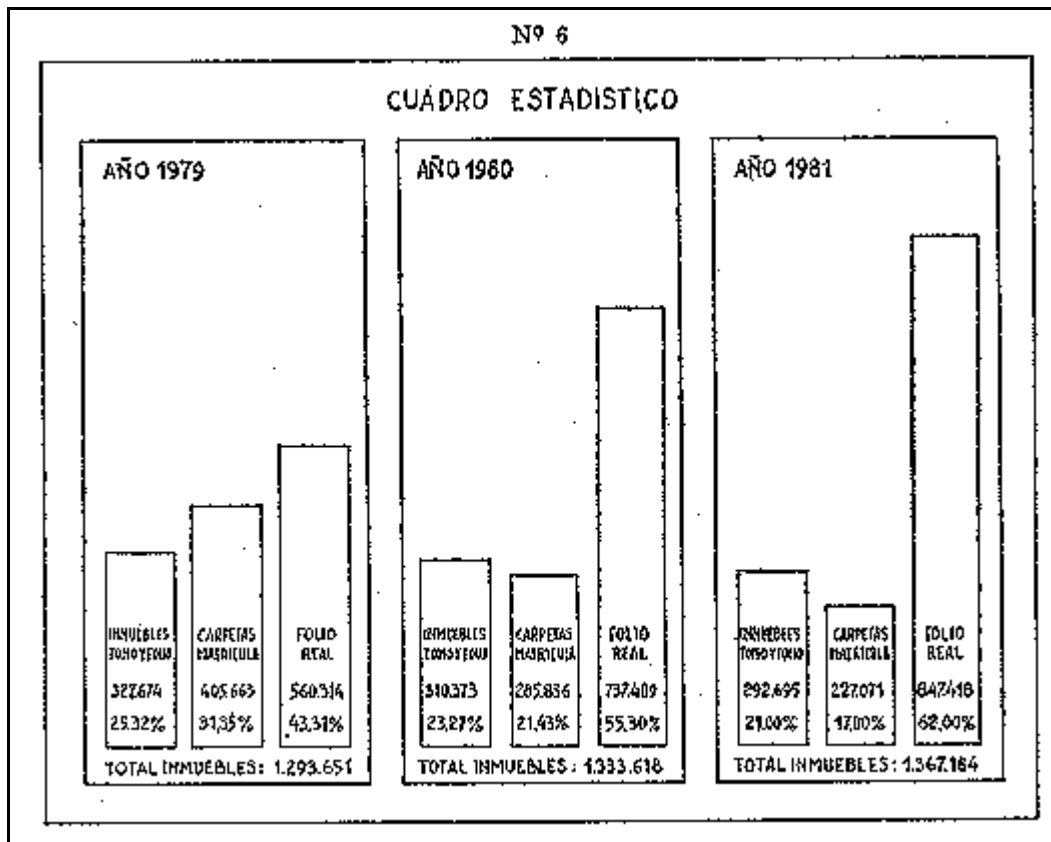
Se ocupa además, del Anticresis, del Usufructo, del Uso y la Habitación, de la Servidumbre, de las Anotaciones Personales, del Registro de Medidas Precautorias, del Registro de Afectación a Regímenes Especiales, y dentro de éste al Bien de Familia y a la Prehorizontalidad (ley 19724): Afectación y Anotación de los Contratos. Luego trata de la Mensura. División y Unificación de Inmuebles.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 5



REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



Este decreto introduce una novedad absoluta en materia de bien de familia: no hay topes de valor para su constitución. Toda persona puede constituir un bien de familia, cualquiera sea la valuación del inmueble.

El Título Tercero del decreto se ocupa de la Dirección, de la Documentación y las Constancias Registrales, de las Disposiciones, Resoluciones y Órdenes de Servicio.

Este decreto contiene 190 artículos en los que se ha compilado todo lo que en materia de Registro tenemos que hacer hoy.

Esto no quiere decir que no deban salir disposiciones complementarias pero de aquí arrancamos y partimos de cero y los usuarios van a tener un ordenamiento completo del sistema. Esto es lo que podemos ofrecerles en materia de unificación legislativa.

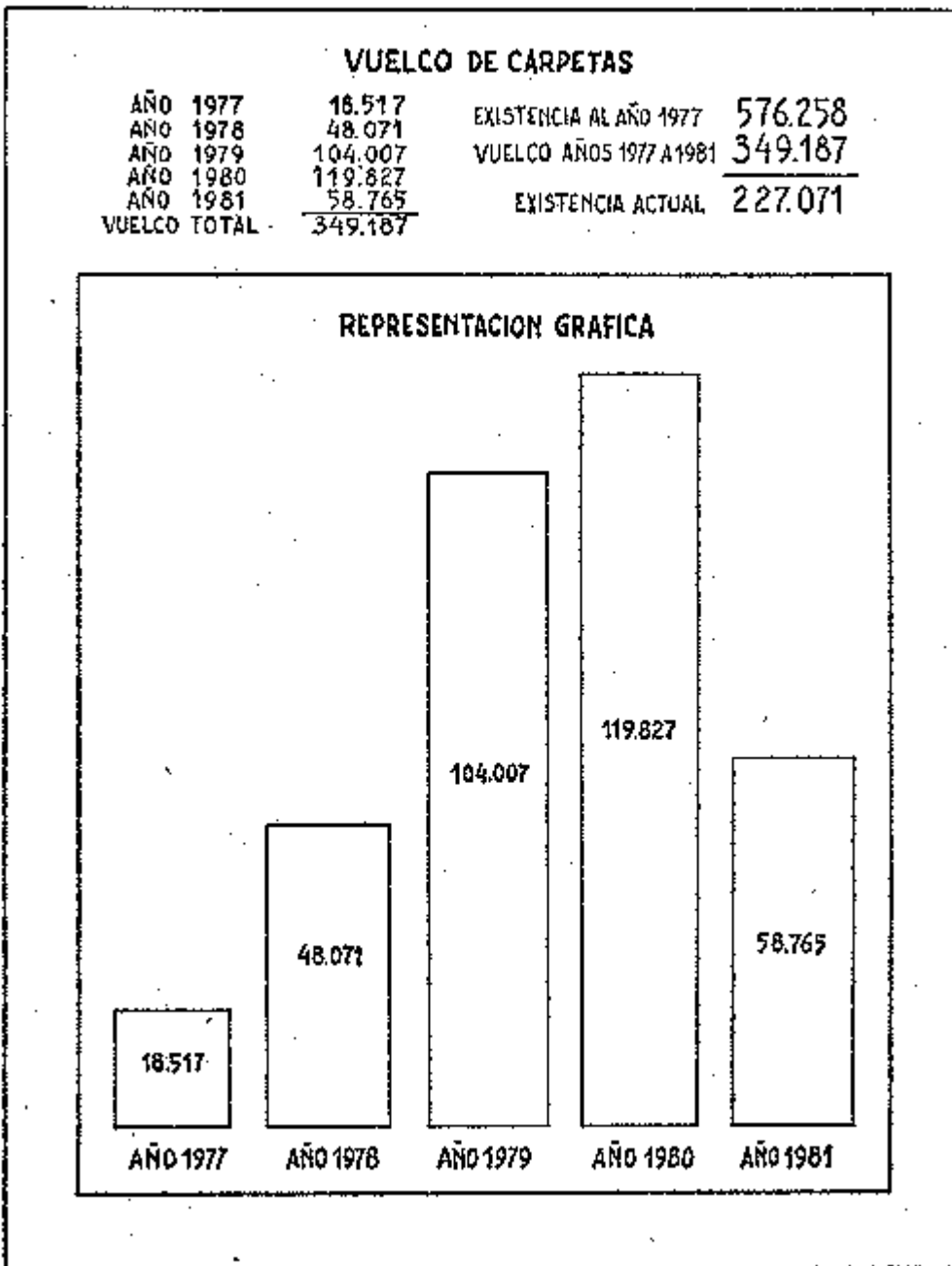
Queda un punto más en materia de unificación que ha sido resuelto gracias a una circunstancia fortuita.

Desde 1970, aproximadamente, en el Registro existían dos escalafones distintos: un personal ganaba del 25 al 50 % más que el resto, a pesar de desempeñar funciones parecidas.

El decreto 1927 del año 1975 introdujo el escalafón SCD (Sistema de Computación de Datos). El personal que prestaba servicio en folio real o en centro de cómputos de datos tenía un sueldo mayor. Esa situación se tornó más dura y difícil en razón de los aumentos proporcionales. A medida que se otorgaban aumentos porcentuales se abría el abanico, cada vez ganaba más ese personal, con lo que se incrementaba la diferencia en los sueldos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 7



Debido a la generalización del IVA y a la supresión de los aportes patronales, la Ley - Convenio redujo sus gastos en unos 230 millones de pesos ley mensuales, lo que nos permitió unificar a todo el personal del Registro con un sueldo razonablemente parecido.

Las cuatro unificaciones a las que me he referido, nos permiten decir, al cumplirse su centenario, que tenemos un Registro ordenado. Ha sido y es mi gran preocupación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 8

DOTACION DE PERSONAL

AÑO 1979	
PERSONAL DEL ESTADO*	340
CONTRATADOS LEY 17.050	290
TOTAL	630

AÑO 1980	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	297
TOTAL	615

AÑO 1981	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	302
TOTAL	620

* SOBRE 400 CARGOS

PRESUPUESTO OFICIAL

AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 8.361.652.815.
EGRESOS	\$ 2.482.323.779.
SALDO	\$ 5.879.329.036.

AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 5.910.400.000.
EGRESOS	\$ 5.719.636.841.
SALDO	\$ 190.763.159.

AÑO 1981	
INGRESOS	\$ 41.656.723.356.
EGRESOS	\$ 9.662.441.610.
SALDO	\$ 31.994.281.746.

PRESUPUESTO LEY 17.050

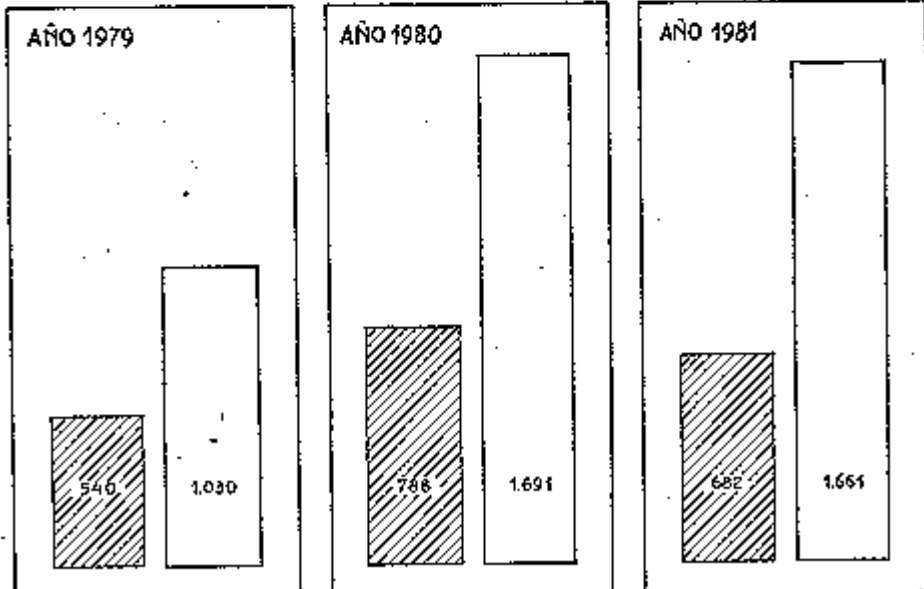
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 6.608.014.957.
EGRESOS	\$ 2.784.957.607.
SALDO	\$ 3.823.057.350.

AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 18.973.264.453.
EGRESOS	\$ 16.889.859.536.
SALDO	\$ 2.083.404.917.

AÑO 1981	
INGRESOS	\$ 33.454.886.252.
EGRESOS	\$ 32.105.223.689.
SALDO	\$ 1.349.662.563.

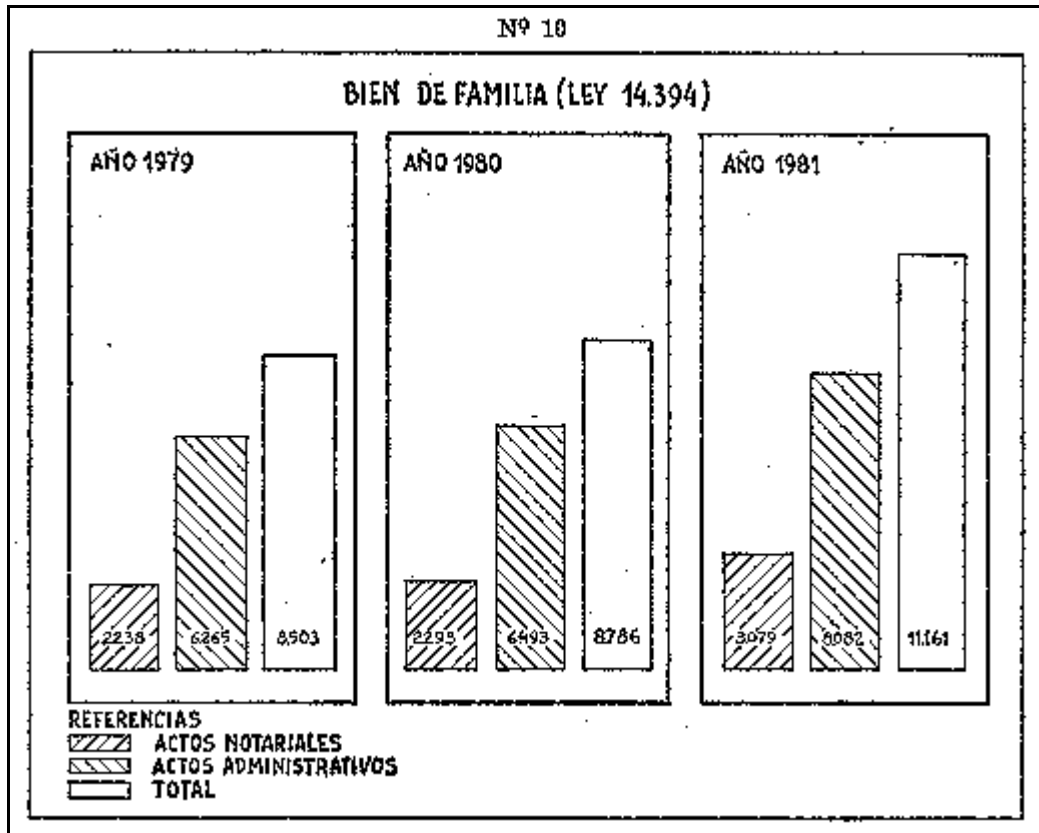
Nº 9

PREHORIZONTALIDAD (LEY 19.724)



REFERENCIAS
 AFECTACIONES
 CONTRATOS

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



Al momento de dar por finalizada esta reseña de la labor desarrollada en el Registro de la Propiedad Inmueble, me llegan las estadísticas correspondientes al movimiento habido durante el año 1981, que se agregan (ver gráficos Nros. 5 a 8). Se incluyen gráficos que demuestran la actividad cumplida respecto de dos temas que interesan a muchos estudiosos: la "Prehorizontalidad" establecida por la ley 19724 y el régimen del "Bien de Familia" (ley 14394) (ver gráficos Nros. 9 y 10).

XVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El 30 de noviembre se realizó el acto inaugural de la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, la que contó con la presencia del subsecretario de Justicia de la Nación, doctor Emilio Daireaux; los representantes de cuatro países: licenciada Nelly Calderón de Saavedra, del Perú; notario Edmund Liermann, de la República Federal de Alemania; licenciada María Luisa Berlinghieri, de Puerto Rico, y profesor Fernando Fueyo Laneri, de Chile; el decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, doctor Martín Casey; el director del Registro de Reincidencia y Estadística Criminal y Carcelaria, doctor Luis María Rizzi; los doctores Edgardo Marcelo Alberti, Alberto Molinario y Luis

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

M. Bernaldo de Quirós; los escribanos Alfredo Soares Gache y León Hirsch, en representación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, y los doctores Miguel Norberto Falbo y Miguel Ré, como invitados especiales. Representaron a las provincias cada uno de los directores de los respectivos Registros, con excepción de Córdoba, cuyo director no concurrió, por lo que asumió la representación la señora Dalia Spaggiari de Giménez.

DESPACHOS APROBADOS

Despacho N° 1: Forma del documento en los supuestos del art. 1810, última parte, del Código Civil (donaciones al Estado) y del art. 32 de la ley 21499

VISTO: El tratamiento del tema de la forma del documento en los casos de donaciones en favor del Estado Nacional e, igualmente, de las situaciones previstas en el art. 32 de la ley 21499, y

CONSIDERANDO: Que resulta conducente la disposición entre los actos de "donación" en favor del Estado (nacional, provincial o municipal), de aquellos que son "compraventas" ya sea que tengan su origen en el Derecho común o con fuente causal en el articulado de la ley 21499;

Que para este último caso, los "avenimientos" han sido especialmente tipificados - en cuanto a formas - por el principio sentado en el art. 32 de dicho régimen legal, el que señala al documento administrativo o el judicial (según el caso) como el medio idóneo a tal fin;

Que en cuanto a las donaciones y visto el principio sentado por el art. 1810 del Cód. Civil (ref. ley 17711) como también el principio del "informalismo" que rige las actuaciones administrativas, hace aconsejable, para sentar un criterio uniforme en el ámbito de los Registros de la Propiedad, aplicar la regla documental que se enuncia diciendo que "el documento se debe bastar a sí mismo", con lo que se logra señalar a su vez que el concepto de "documento administrativo" (art. 3º, ley 17801) podrá ser:

- a) La actuación administrativa concluida con el decreto del Poder Ejecutivo que corresponda según la esfera en la que se hubiere efectuado la donación (Nación, provincia o municipio).
- b) El testimonio o comunicación emanada de dichas actuaciones conteniendo todos los recaudos que hacen a la especialidad del derecho y a la determinación de la cosa, con las indicaciones registrales de estilo (inscripción, antecedente, estado parcelario, titular, bien, certificado previo utilizado, etc.).
- c) La escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas, cuando según los regímenes locales se haya adoptado esa técnica;

Que estas hipótesis en ningún caso excluyen la necesidad de haber

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

requerido el funcionario administrativo que apruebe finalmente la donación, el certificado registral respectivo, ya que el acto de aceptación provoca a no dudar el traspaso del dominio, ya sea al ámbito del derecho privado del Estado, o al dominio público, lo que en todo caso impone la correcta determinación del "estado jurídico" del inmueble, puesto que será registrable en el primer caso y cancelado el dominio en el segundo pero siempre dará motivo a una actuación registral que debe tener certeza y concordancia con sus antecedentes (doctr. art. 15, 3º in fine, etc., ley 17801);

Que también es recomendable la individualización del Estado como sujeto distinto de aquellos entes especiales que no lo son, para de tal forma calificar de inicio si resultan o no aplicables las pautas precedentes;

Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

1º Que es menester efectuar la distinción entre "donaciones" y "compraventas" al momento de realizar la calificación registral de los documentos presentados conforme las normas emergentes del art. 1810 del Código Civil.

2º Habrá de tenerse presente, igualmente, la permisión documental indicada para los casos de "avenimiento" según el art. 32 de la ley 21499.

3º En el supuesto del art. 1810 última parte del Cód. Civil, si el documento proviniese de instancia administrativa podrá revestir cualesquiera de las formas señaladas en los considerandos de la presente, debiendo siempre "bastarse a sí mismo" en cuanto a sus contenidos y los que sean registrables.

4º En todo caso será exigible el certificado previo, previsto por el art. 23 de la ley 17801, y deberá precisarse al sujeto activo estatal que intervenga.
(Corrientes, Misiones, Inst. Der. Reg.)

Despacho N° 2: Transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción, respecto de inmuebles sometidos a la Ley 13512

VISTO: El punto 2 del temario, y

CONSIDERANDO: Que luego de haber sido analizado el tema relativo a la transmisión y constitución de derechos reales sobre unidades en construcción respecto de inmuebles sometidos a la ley 13512, y después de prolongados debates en el seno de la XVIII Reunión, los señores directores de Registros - teniendo en cuenta que la complejidad de las cuestiones debatidas y las distintas posiciones expresadas sobre el mismo requieren un análisis más profundo acerca de los diversos aspectos que conforman la cuestión - convienen en posponer la decisión final sobre el asunto y recomendar que el mismo sea nuevamente motivo de tratamiento en el próximo encuentro que se realice.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por ello la XVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

RECOMIENDA

Que el señor Director Coordinador de ellas incluya este tema en la futura convocatoria que efectúe.

Despacho N° 3: Procedencia o improcedencia de embargo sobre mitad indivisa de un bien ganancial, cuando el demandado es el cónyuge no titular

VISTO: Los problemas de calificación que se presentan en los supuestos de mandamientos judiciales tendientes a la anotación de medidas cautelares que recaen sobre inmuebles gananciales, cuando el demandado es el cónyuge no titular, y

CONSIDERANDO: Que se estima necesario establecer pautas que tiendan al esclarecimiento de la cuestión;
La XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

RESUELVE

1° Que son de anotación en los Registros de la Propiedad Inmueble las medidas cautelares dirigidas contra el bien del cónyuge no titular, si del documento traído a registración surgiere en forma indubitable que el juez conoce la situación registral existente, dado que pueden mediar razones evaluabais sólo en sede jurisdiccional para atacar o concurrir sobre el mismo.

2° Que en aquellos supuestos en que no se desprendiere del documento que el juzgador conoce acabadamente la situación registral existente, el mismo deberá merecer el tratamiento a que se refiere el art. 9°, inc. b) de la ley N° 17801.

(San Rafael, Mendoza, Capital Federal, Santa Fe y Catamarca)

Despacho N° 4: Constitución del bien de familia por concubinos, atento lo dispuesto por el artículo 36 de la ley 14394

VISTO: El debate producido y las conclusiones a las que se arribaron;
La XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

1. Es viable la afectación como bien de familia de un inmueble, cuyo único titular instituya como beneficiarios a sus ascendientes y/o descendientes extramatrimoniales (conf. art. 36, ley 14394).
2. No es factible la afectación de un inmueble como bien de familia por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propietario exclusivo del bien, que instituya como beneficiario a su concubino.

3 En el supuesto de ser concubinos los copropietarios de un inmueble, no es viable la afectación del mismo como bien de familia.

Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

RECOMIENDA

En el supuesto que los copropietarios concubinos instituyeren como beneficiarios a sus descendientes comunes de lege ferenda se recomienda solicitar de las autoridades legislativas correspondientes, la revisión de la normativa sobre la materia en punto a su admisibilidad, procurando la armonización - por un lado - del fin tuitivo perseguido por la ley, el bien jurídico resguardado y el disfavor de la norma respecto a la consolidación de situaciones extramatrimoniales; con la realidad social - por el otro - de la existencia de uniones no regulares que por su continuidad, permanencia y descendencia común no debieran resultar marginadas de la tutela legal.

(Chaco, Rosario y Córdoba)

Despacho N° 5: Constitución de hipotecas garantizando obligaciones eventuales (Ley 19724)

VISTO: El debate producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO: La situación derivada de la presentación de documento portante de hipotecas dentro del régimen de la ley 19724 cuyo monto supera el previsto en los contratos de adquisición de unidades; que tal circunstancia constituye una variación esencial del elemento contractual como ha sido taxativamente determinado en el artículo 13, ap. II, inc. "F" de la mencionada ley;

La XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

El documento portante de hipoteca en el supuesto de inmuebles afectados al régimen de la ley 19724 - deberá contener el consentimiento expreso de los adquirentes de las unidades, cuando su monto supere el previsto en los respectivos contratos de enajenación y no haya sido incluida en los mismos cláusula de reajuste.

(Córdoba, Santa Cruz y Entre Ríos)

Despacho N° 6: Preanotaciones hipotecarias: inscripción, plazo, valor de las certificaciones expedidas a solicitud de entidades bancarias

VISTO: Los trabajos monográficos aportados a esta reunión, el debate

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

producido y las conclusiones arribadas sobre el particular, y

CONSIDERANDO: Que existen incongruencias resultantes de la aplicación de la ley 17801 con las normas del decreto 15347/46, puesto que la primera normativa contempla con generosidad situaciones de índole notarial no así las de origen judicial y administrativas;

Que la eventual observación que se formulare a la preanotación por aplicación del art. 9º, inc. b) de la ley 17801 le otorgaría un plazo de 180 días excediéndose con ello el de vigencia de 45 días que por ley tiene la preanotación;

Que la certificación será solicitada conforme lo establecido por el art. 23 de la ley 17801, con el efecto dado por la última parte del art. 25 de la mencionada ley.

Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

RECOMIENDA

1. Que los directores de los Registros de la Propiedad Inmueble soliciten de las legislaturas locales, el dictado de leyes que salven las incongruencias apuntadas, por aplicación del art. 43 de la ley 17801.

2. Que hasta tanto no se dicten las normas propiciadas, deberán aplicarse las normas vigentes consideradas en un todo a fin de armonizarlas con el decreto que rige la preanotación.

(Buenos Aires, Misiones y Catamarca)

Despacho N° 7: Trabas administrativas. Procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad, omisión en las certificaciones

VISTO: Los efectos registrales que producen la anotación de las denominadas trabas administrativas, y con tal motivo la procedencia de su anotación en los Registros Inmobiliarios, oponibilidad y efectos de su omisión en las certificaciones; y

CONSIDERANDO: Que con motivo de las leyes de uso del suelo frecuentemente se solicita la anotación de limitaciones al dominio privado en interés público a requerimiento de autoridad administrativa;

Que estas restricciones integran el contenido normal de las limitaciones al derecho de dominio, tal como lo señala el art. 2611 del Cód. Civil y su nota.

Que al resultar regulaciones de tipo general, tienen obligatoriedad desde el momento mismo de la sanción, promulgación y publicación de la ley que las contiene, siendo por lo tanto redundante y fuente de erróneas interpretaciones acudir a su registro cuando sean normas generales no relacionadas con el derecho de dominio de alguien en particular;

Que sólo cuando la restricción sea de alcance particular, o determinado con relación a ciertos bienes, implicará restricciones al derecho real con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos, o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;
Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

Que las restricciones administrativas cuando obedecen a normas generales, tienen en principio, un sistema propio de publicidad por el cual logran oponibilidad erga omnes con la sola publicación del acto legislativo o acto administrativo fundado en la ley que les da origen;
Que sólo excepcionalmente deben recurrir a la publicidad dada por los Registros de la Propiedad, cuando las restricciones sean de alcance particular e impliquen una restricción al derecho real en similitud a las providencias jurisdiccionales que preanuncien la transmisión, declaración o modificación de derechos reales inscriptos o impliquen gravámenes o interdicciones que afecten a los mismos;
Que una vez asentadas no producen oponibilidades en el tráfico jurídico, ya que su registración tiene los efectos de la publicidad noticia;
Que para el supuesto de omisión informativa de las mismas en la certificación, el Registro procederá a la inscripción del documento que se autorizó en base a ella y dejará constancia en el nuevo asiento de la existencia de la restricción, a sus efectos.

(Provincia de Buenos Aires)

Despacho N° 8: Posibilidad de instrumentar por acta judicial los supuestos contemplados en el inciso 6° del artículo 1184 del Código Civil; su armonización con las normas del sucesorio

VISTO: El tema relativo a la posibilidad de instrumentar por actas judiciales los supuestos contemplados en el inciso 6° del artículo 1184 del Código Civil, y su armonización con las normas del sucesorio, y

CONSIDERANDO: Que los supuestos contemplados por el inciso 6° del artículo 1184 del Código Civil requieren ser instrumentados en escritura pública;
Que resulta indudable que el tema es materia de calificación registral;
Que se han presentado casos de conflicto como consecuencia de la insistencia de la autoridad jurisdiccional en reiterar una requisitoria de inscripción de los supuestos enunciados que fueron instrumentados por acta judicial y observadas por el registrador;
Que es necesario lograr un procedimiento mediante el cual se logre un pronunciamiento judicial definitivo que supere dicho conflicto, en resguardo de la armonía del ordenamiento jurídico
Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

RECOMIENDA

La promoción por vía legislativa de un mecanismo idóneo que asegure la casación judicial definitiva del conflicto planteado cuando el registrador - en uso de su facultad calificadora - observa un documento de origen judicial en los supuestos del art. 1184, inc. 6º, Cód. Civil, y la autoridad que originariamente ordenara la toma de razón insiste en su requisitoria sin subsanar los defectos de que adoleciera la misma.

(Buenos Aires y La Rioja)

Despacho N° 9: Disposición de bienes gananciales, en caso de disolución de la sociedad conyugal, sin estar inscrita la adjudicación

VISTO: La disolución de la sociedad conyugal que, con efecto retroactivo impone el art. 1306 del Código Civil, y

CONSIDERANDO: Que la subsiguiente calificación de la situación jurídica del haber ganancial corresponde a la de una indivisión poscomunitaria o comunión de bienes;

Que en tales circunstancias el art. 1262 hace remisión al 1788 y éste al 3462 del Código Civil, a los efectos de la liquidación del haber;

Que por la última norma legal citada, los ex cónyuges están investidos de amplia libertad sobre el modo, medio y tiempo de realizarla;

Que a los efectos inscriptorios resultan idóneos los documentos expresivos de simultaneidad de actos jurídicos en el ámbito del último inciso del art. 16 de la ley 17801;

La XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

La liquidación y adjudicación de bienes de la disuelta sociedad conyugal, con la presencia de los recaudos exigibles al documento judicial de la misma especie, otorgada en documento notarial simultáneamente con la disposición de los mismos, es inscribible por corresponderle la tipicidad del artículo 16, inc. d) de la ley 17801.

(Capital Federal y San Juan)

Despacho N° 10: Inscripción de adquisición de dominio para hijos menores. Supuestos, requisitos

VISTO: La situación registral planteada con motivo de la rogación de toma de razón de dominios adquiridos por los padres para o por sus hijos menores de edad, y

CONSIDERANDO: Que todo acto del representante legal y necesario

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

produce sus efectos en la esfera jurídica del representado, teniendo en cuenta que las normas legales que regulan estas situaciones jurídicas son de orden público y por lo tanto obligatorias e irrenunciables; Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

1. Toda registración de derecho de dominio o condominio que se refiera a casos de adquisición efectuada por el padre para o por sus hijos menores de edad, se hará a nombre del menor, aunque expresamente no se invoque dicha representación.
2. Cuando la adquisición fuere efectuada por la madre, la registración se practicará a nombre del menor si del título resulta que ésta se encuentra investida de la representación legal.
3. En el supuesto que la adquisición la realizara la madre estando la patria potestad en cabeza del padre, la inscripción se hará a nombre de ella, como gestora de negocios.

(Córdoba y Buenos Aires)

Disidencia de Capital Federal: Por cuanto según tiene establecido en su decreto reglamentario 2080/80, art. 94, el padre puede efectuar la adquisición para sus hijos menores, en carácter de representante legal, en cuyo caso la inscripción se realiza a nombre de éstos, o bien por derecho propio, acordando una estipulación a favor del menor o en carácter de donación para éste, supuesto en el cual la registración queda en cabeza del pater.

Despacho N° 11: Exigencia de asentimiento conyugal y de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario en el supuesto de hipoteca por saldo de precio, en el mismo instrumento o por escritura simultánea

VISTO: La facultad calificadora que se reconoce a los Registros Inmobiliarios en materia de asentimiento conyugal, y

CONSIDERANDO: Que la norma del artículo 1277 del Código Civil es clara y terminante, en cuanto requiere asentimiento para "disponer" o "gravar", pudiendo aceptarse como caracterización del acto dispositivo - dentro del cual el de gravamen se considera incluido - el tener la virtualidad de producir una modificación sustancial del patrimonio, ya sea alterándolo en sus elementos, comprometiendo su porvenir por largo tiempo, afectándolo a riesgos severos, sometiéndolo - aunque sea sólo potencialmente -, a quebrantos, etcétera;

Que en la especie considerada es evidente que existe disposición de un bien ganancial, desde el momento que se compromete con un gravamen un bien ya perteneciente a la sociedad conyugal, dado que en el derecho

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

argentino forzoso es reconocer que para constituir hipotecas es necesario ser propietario del inmueble y tener capacidad para enajenarlo (art. 3119, Cód. Civil);

Que además, en las condiciones de la contratación inmobiliaria actual, es un error sostener que toda incorporación de bienes gravados hipotecariamente por saldo de precio incrementa el patrimonio de la sociedad conyugal;

Que la aplicación de índices de estabilización o reajuste, pacto de intereses compensatorios y punitivos, hipotecas directamente constituidas en moneda extranjera, etc. - para sólo citar algunos ejemplos de la amplia gama de combinaciones a que se recurre - elevan la deuda originaria a niveles que superan con creces el valor de la cosa adquirida y simultáneamente dada en garantía, lo que produce un efecto más pernicioso aún si se piensa que la responsabilidad del deudor no se limita al bien gravado, sino que potencialmente compromete todo el patrimonio social;

Que, sin embargo, se estima necesario dejar debidamente aclarado que no se sostiene la necesidad del asentimiento sólo en función del desfase que la constitución de hipotecas por saldo de precio ha puesto de manifiesto en el presente, sino que, demostrada por la coyuntura la falacia del argumento económico del beneficio, cae por tierra la interpretación utilitarista de la norma y se evidencia con claridad la necesidad de aplicarla lisa y llanamente en su concepción primigenia;

Que consecuente con el carácter de acto de disposición unánimemente reconocido a la hipoteca, parece lógica y natural además la exigencia de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario;

Por todo lo expuesto, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

Será objeto de observación por falta de asentimiento conyugal el documento que contenga constitución de hipoteca por saldo de precio instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un inmueble ganancial, correspondiendo, en consecuencia, practicar inscripción provisional.

Será también exigible la certificación de inhibiciones por el deudor hipotecario.

(Santa Fe y Río Negro)

(Entre Ríos y Capital Federal: en disidencia)

En disidencia Capital Federal y Entre Ríos: La posición a que adherimos, y que encuentra antecedentes en el derecho comparado y en la doctrina nacional y extranjera (verbigracia, Enneccerus - Kipp y Wolff, Tratado de Derecho Civil, Derecho de Familia, párrafo 53, nota 8; Borda, E.D., t. 33 - 749, punto 7; Pulero, Sociedad conyugal, "El asentimiento", págs. 64/65;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Rev. Notarial. N° 782, pág. 119; Instituto Argentino de Cultura Notarial, Revista del Notariado, N° 710, pág. 469; Borda, Reforma de 1968 al Código Civil, pág. 492; y Tratado de familia, t. I, N° 399, pág. 288, 4ª edición; Vidal Taquini, Régimen de bienes en el matrimonio, N° 291, pág. 368, 2ª. edición; Belluscio, Manual de Derecho de Familia, t. II, N° 370, 2ª. edición; Gattari, El poder dispositivo de los cónyuges, pág. 132), considera innecesario el asentimiento conyugal que prescribe el art. 1277, Cód. Civil, en el caso de hipoteca por saldo de precio, por cuanto el gravamen - en tal caso - resulta el medio por el cual se acrecienta el patrimonio de la sociedad conyugal, y no un acto que lo disminuya, ya que el cónyuge adquirente no grava el capital de la sociedad conyugal; no restringe el poder de disposición que tiene sobre los bienes existentes, ni limita la titularidad que tenía sobre ellos.

La posición mayoritaria, que exige el consentimiento, parte del presupuesto falaz que formalmente existen dos contratos nominados e independientes, con apoyo en la doctrina que emana del art. 3119, Cód. Civil, pero en puridad, jurídica y económicamente (por expresa declaración de voluntad de las partes, conf. art. 1197, Cód. Civil) esos distintos contratos nominados recíprocamente se interfieren dando lugar a lo que la doctrina denomina "actos complejos" que generan negocios interdependientes y absolutamente inescindibles pues para que pueda formalizarse la compraventa, necesaria y simultáneamente debe constituirse el mutuo con garantía hipotecaria, y para que pueda formalizarse tal mutuo con ese tipo de garantía, simultánea y necesariamente debe formalizarse la compraventa.

De allí que - aunque "formalmente" pretenda separarse la compra de la hipoteca - la declaración del comprador unifica inseparablemente ambos actos, sin que sea posible concebirllos diferenciados e independientes uno del otro.

De allí también que no debe entenderse que - en el caso - se hipoteque un bien ya incorporado al patrimonio de la sociedad conyugal como lo afirma la mayoría, sino que el mutuo con garantía hipotecaria se erige en el imprescindible medio de que tal bien se incorpore efectivamente a dicho patrimonio, unificándose el acto jurídico por voluntad de sus otorgantes (art. 1197, Cód. Civil).

Por lo demás, tal simultaneidad de actos jurídicos resulta factible en mérito a la permisión establecida por el art. 16 de la ley 17801 (complementaria del Código Civil) que legitima al adquirente la concertación de derechos reales sobre el bien adquirido sin el recaudo formal del art. 15 de la norma ya citada, en concordancia con la titulación requerida por el art. 3119 del Cód. Civil para hipotecar

Atento lo expuesto, y de acuerdo al principio según el cual frente al acto dispositivo es menester la inexistencia de inhibiciones del disponente del derecho, el acto jurídico complejo estructurado sobre la base de la simultánea vinculación jurídica entre el mutuo y la adquisición dominial, excluye toda idea de disposición autónoma por parte del adquirente frente a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la adquisición condicionada a la concesión del mutuo. No se descompensa el patrimonio, lo cual elimina el peligro de la pura disposición en perjuicio de los acreedores (ratio legis de la inhibición), no siendo necesaria - por ende - la certificación previa de inhibiciones por el adquirente.

Despacho N° 12: Anotación de litis: efectos en caso de omisión en la certificación e ingreso posterior a la misma; su oponibilidad al documento autorizado e ingresado dentro de los plazos previstos en los artículos 5° y 24, Ley 17801

VISTO: Las omisiones excepcionales en certificaciones expedidas por los Registros de la Propiedad, de anotaciones de litis y los criterios dispares que se aplican ante dichas situaciones, y

CONSIDERANDO: Que en el caso particular, el Estado, a través de los Registros de la Propiedad es depositario de la llamada fe pública registral. Que los certificados expedidos en sede registral deben corresponderse con la realidad de los asientos a que acceden; en consecuencia la errónea información, por omisión, brindada por los mismos, constituye una anomalía de la que deben responsabilizarse los respectivos registros, dado que no se puede desvirtuar por ello, la seguridad del tráfico jurídico y la circulación de los bienes;

Que la no publicitación de una anotación de litis no resulta por lo tanto causa de oponibilidad a la toma de razón definitiva de la documental instrumentada en base a tal certificación e ingresada en término en los registros;

Que en punto al término de caducidad que tales anotaciones verifican, resulta oportuno resaltar lo normado en el artículo 37, inciso b) de la ley 17801, en lo que se refiere al plazo de caducidad de las medidas cautelares de dicha naturaleza, esto es, cinco años a partir de su toma de razón;

Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

1. Toda vez que se omita publicitar por parte de los registros la vigencia de una anotación de litis, se tomará razón de la documental otorgada en base a la información expedida, siempre que mediare respecto de ella la reserva de prioridad correspondiente.

2. Que la naturaleza jurídica de la anotación de litis se corresponde con la que es propia de las medidas cautelares, por lo que le es aplicable el plazo de caducidad establecido para ellos en el art. 37, inciso b) de la ley 17801.

(Buenos Aires, Capital Federal y Córdoba)

Córdoba deja constancia que como forma operativa requiere la etapa recursiva en sede registral para su toma de razón.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Santa Fe y Río Negro se abstienen de pronunciarse sobre el tema.

Despacho N° 13: Posibilidad de establecer término de caducidad para los boletos inscriptos bajo el régimen de la Ley 14005

VISTO: Que la anotación preventiva de boletos de compraventa - al no tener previstas las legislaciones plazo de caducidad - crea problemas operativos a los Registros de la Propiedad.

CONSIDERANDO: Que a los efectos de subsanar esta situación se entiende necesaria la fijación de un plazo de caducidad a tales anotaciones preventivas;

Que en lo referente a las leyes 14005 y 19724 se considera que dicho plazo de caducidad no debe ser inferior a 10 años atento al interés jurídico protegido; Que la aplicación de ese plazo, con relación a los boletos ya anotados dentro de las previsiones de las leyes 14005, 19724 y leyes locales, debe estar condicionada al espíritu protector que surge de las mismas respecto del adquirente;

Por ello, la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

DECLARA

1° Que de lege ferenda, se estima conducente la determinación de un plazo de caducidad a la anotación preventiva originada en boletos de compraventa.

2° Que tal plazo para las anotaciones que tengan su origen en las leyes 14005, 19724 y leyes locales, no debe ser inferior a diez años.

3° Que es menester asimismo se provean los medios que resulten idóneos para que dicha caducidad, en los casos de boletos ya anotados bajo los regímenes de las leyes 14005, 19724 y leyes locales, signifique una desprotección del adquirente, en desmedro del espíritu de dichas normas.

(Formosa y Buenos Aires)

Despacho N° 14: Subasta pública: armonización con las normas registrales y en especial con el principio de prioridad

VISTO: Los problemas que suscita en algunos ámbitos registrales la inscripción de documentos portantes de mutación de derechos reales originados en subasta pública y en atención a la seguridad del tráfico jurídico;

La XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

RECOMIENDA

Propiciar una reforma legislativa que incluya un capítulo especial en la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

17801, dedicado al tema de la subasta pública.

(Buenos Aires, Capital Federal y Santa Cruz)

SIMPOSIO INTERNACIONAL.
"PRESENTE Y FUTURO DE LOS
REGISTROS DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE"

Del 1° al 3 de diciembre se realizó en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales el Simposio Internacional "Presente y futuro de los Registros de la Propiedad Inmueble", con la participación de especialistas de diez países.

PRESENTE Y FUTURO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

MIGUEL NORBERTO FALBO

SUMARIO

1. Las normas jurídicas y su contradicción aparente. 2. El sistema original del Código Civil para la adquisición derivativa del dominio de inmuebles. 3. Necesidad del título. 4. Requisitos de la titularidad, capacidad y buena fe. 5. Necesidad de la tradición. Excepciones. 6. El pensamiento del codificador en cuanto a la eficacia de los Registros Públicos. 7. El momento de la sanción de las primeras leyes registrales. 8. El problema de la constitucionalidad. 9. Vigencia efectiva de la registración inmobiliaria y su aceptación por la comunidad. 10. El largo período de quietud en materia registral. 11. Momento estelar en que se originó el desenvolvimiento del derecho registral. 12. El decreto - ley 11643 de la provincia de Buenos Aires y su proyección posterior. 13. Las reformas al Código Civil del año 1968 y la sanción de la ley 17801. 14. Intervención del notariado y su influencia en la evolución del derecho registral. 15. Comunidad de esfuerzos del notariado y de los registradores. La ley 17050. 16. EL Registro de la Propiedad de la Capital Federal. Lineamientos de su estructura, competencia territorial. 17. Competencia material y funciones del Registro. Efecto de los asientos. 18. El folio real. Formalidades y valoración Jurídica de los asientos. 19. Desenvolvimiento técnico del Registro de la Propiedad. Sus resultados. 20. Conclusiones.

1. LAS NORMAS JURÍDICAS Y SU CONTRADICCIÓN APARENTE

Es sabido que el ordenamiento jurídico está integrado por el conjunto de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

normas que tienen vigencia en un determinado lugar geográfico y en un tiempo histórico.

Tales normas son, a su vez, reglas de contenido jurídico establecidas por la voluntad imperante de una comunidad organizada, destinadas a regir las conductas de las personas en sus recíprocas relaciones, y cuya observancia garantiza el Estado por medio de las instituciones públicas creadas con esa finalidad.

La existencia de tales instituciones y la vigencia de las normas jurídicas son, pues, una de las tantas y variadas necesidades de la vida humana en sociedad, que requiere un orden y una organización que reglamente las relaciones que constituyen su trama.

Pero la serie de relaciones de derecho que pueden vincular a las personas admiten tantas variantes que su catalogación parecería no tener fin; por eso también la cantidad, variedad y complejidad de las normas que integran el ordenamiento que, muchas veces, se manifiestan como si estuvieran en oposición unas con otras, según sea el valor principal que se considere merecedor de la protección.

Así, en tan vasto panorama, encontramos que hay momentos y situaciones en que la ley protege, por sobre todo, al sujeto titular del derecho de propiedad. En cambio, otras veces, fundándose en la idea de garantizar la seguridad del tráfico, puede llegar a preferir al tercer adquirente en lugar de aquél.

De la misma manera, en algunas ocasiones, para que la conducta de un sujeto se la considere encuadrada dentro de los esquemas normativos, le impone el deber de guardar el secreto de lo que pudo haber llegado a conocer. En otras, por el contrario, el mismo ordenamiento obliga a algunas personas a cumplir con la carga de la publicidad para que determinados derechos alcancen por ese medio su mayor perfección.

Es así como en derecho se presentan muchas cuestiones que parece que hubieran sido resueltas con criterios contradictorios. Sin embargo, aunque no puede excluirse del todo la existencia de normas equivocadas o injustas, en muchos casos tal contradicción es sólo aparente, pues su heterogeneidad responde a la variedad vital de las cuestiones que el ordenamiento tiene que resolver.

Nosotros nos ocuparemos en esta oportunidad, de realizar un rápido examen de aquella parte del derecho en la que tal contradicción, en algunas circunstancias, parece ponerse de manifiesto, o sea, cuando en relación con un mismo inmueble, un sujeto que invoca la titularidad de cierto derecho real se encuentra en conflicto con otra persona que contradice la validez de aquel derecho, invocando ambas normas jurídicas vigentes en las que apoyan sus respectivas pretensiones.

**2. EL SISTEMA ORIGINAL DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA ADQUISICIÓN
DERIVATIVA DEL DOMINIO DE INMUEBLES**

Para considerar este problema, comenzaremos por efectuar un breve

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

examen del sistema original del Código Civil relacionado con la adquisición a título derivativo - traslativo del derecho de propiedad sobre inmuebles y demás derechos reales limitados, excento la hipoteca, pues, aunque en la actualidad ha sido modificado por las leyes 17711 y 17801. en parte permanece vigente y conectado con la legislación reguladora del sistema registral argentino.

3. NECESIDAD DEL TÍTULO

Para la adquisición del dominio, el Código requiere que se celebre un negocio enajenativo, instrumentado en escritura pública, lo que originaba un "título" en sentido causal y formal (doctrina de los arts. 499 y sigts., 574, 594, 596, 599, 951, 1193, 1184 y concords., 2602, 2609, 4003, 4011 y concordantes) .

4. REQUISITOS DE LA TITULARIDAD, CAPACIDAD Y BUENA FE

Para esto es esencial que el enajenante tenga la titularidad del derecho y capacidad para transmitirlo (arts. 725, 726, 738, 1051, 2355 y concords., 2601 a 2603, 3270, 3275, 4003 y concords.); y que el adquirente actuara de buena fe (arts. 594, 596, 599, 2356 y sigts., 3269, 3275 y sigts., 3999, 4003 y 4006).

5. NECESIDAD DE LA TRADICIÓN. EXCEPCIONES

Además, que ese acto jurídico se completara con otro como condición para la adquisición del derecho real: que se efectuara la tradición del inmueble (arts. 551, 577, 2377 y sigts., 2453, 2601 a 2603, 2609, 3265).

Como excepción se admitía la posibilidad de la traditio brevi manu (art. 2387), y el constituto posesorio (art. 2462, inc. 3° y también inc. 6°).

El fundamento de este segundo requisito es conocido: como el derecho real es un derecho absoluto erga omnes, que puede ser opuesto a todos y respetado como tal por la sociedad entera, incluso por el Estado, semejante derecho tiene que ser conocido, para lo cual su manifestación tiene que estar acompañada por una adecuada publicidad.

Para el Código redactado por Vélez Sársfield, antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real (art. 577).

Hay tradición cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente la recibiere (art. 2377, segunda parte) .

Se trata de un acto jurídico bilateral, cuya finalidad es la de transferir el derecho real y, según el codificador, es un "signo", que debe ser tan visible y tan público cuanto sea posible, de manera que ponga de manifiesto a ese derecho (nota al art. 577).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

6. EL PENSAMIENTO DEL CODIFICADOR EN CUANTO A LA EFICACIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

No es del caso repetir otra vez lo que tantas veces se ha puesto de manifiesto: Vélez Sársfield no cree en los registros públicos, aunque empleen la técnica de la transcripción, o de la inscripción. Tampoco en los que validan los títulos (porque de esa manera el registro "ataca en sus fundamentos el derecho mismo de la propiedad"), ni en los que no lo validan o perfeccionan, puesto que en tal caso no producen ningún beneficio, desde que "apenas fija en cabeza del adquirente los derechos que tenía su antecesor".

La extensa nota al capítulo "De la cancelación de las hipotecas" y la puesta al pie del art. 577 son suficientemente ilustrativas al respecto.

En anterior oportunidad expresamos cuál pudo haber sido el pensamiento íntimo del codificador en este tema: las normas estaban destinadas a un país cuyo centro de población más importante todavía era una gran aldea. Cuando la población no es muy numerosa, por lo general, es muy probable que se conozca a los vecinos. Además, los negocios son directos y sencillos. En la transmisión derivativa del dominio, la adquisición era oponible a terceros mediante la presentación de los títulos adquisitivos (por lo general instrumentados en escrituras públicas) que se los presumía exactos e íntegros en cuanto a los hechos y en cuanto a su contenido negocial (doctrina de los arts. 993 y 996, y 1194). Si el inmueble se encontraba hipotecado, el gravamen constaría en el Registro y, además, en la nota que ponía el escribano al margen del testimonio del título de propiedad. En caso de venta del inmueble (total o parcial), o de constitución de derechos reales limitados, como servidumbres, o usufructos, dicha nota marginal constituía publicidad suficiente. La integridad del hecho y acto histórico documentado quedaba limitada por esa atestación escrita y firmada por el notario, y la realidad jurídica actual resultaba de esa circunstancia. Por eso, en la segunda de las notas antes citadas, el codificador, en uno de sus párrafos afirmaba: "El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan queda al interés individual siempre vigilante, auxiliado como lo es en los casos necesarios, por los hombres de la profesión". Antes, al legislar sobre dominio revocable, había escrito: "Esas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan en el mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite"; y concluía Vélez Sársfield: "Hablamos de escrituras públicas, porque sólo por ese medio puede transferirse el dominio de los bienes raíces..." (nota al art. 266).

La tradición completaba el acto y hacía adquirir el derecho real, pero su eficacia dependía de estar fundada en título suficiente (art. 2602) y de que el adquirente fuera de buena fe, pues si conocía la existencia de una titularidad que resultara preferente a la suya, el haber adquirido la posesión no lo convertía en propietario (doctrina de los arts. 594, 596, 599, 2356 y sigts.,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3269, 3275 y sigts., 3999, 4003 y 4006).

De todas maneras, si bien la tradición, o acto de entrega del inmueble es importante para el ejercicio efectivo de los derechos que resultan de la titularidad dominial, no adquiere igual trascendencia como medio de publicidad de los derechos reales, sobre todo si se tiene presente que se trata de un acto que se verifica en un instante fugaz, del que generalmente no queda ninguna prueba, excepto la continuidad del estado posesorio, si lo ejerce materialmente el adquirente, como ocurre, por lo general, en el caso de los inmuebles edificados, o en explotación, pero no con los terrenos baldíos, incluso, a veces, en loteos alejados de centros poblados, cuando el dueño no ejerce una ocupación efectiva, o no se preocupa de vigilarlos.

7. EL MOMENTO DE LA SANCIÓN DE LAS PRIMERAS LEYES REGISTRALES

Por esa y otras razones que no es del caso señalar, pronto se hizo sentir la necesidad de establecer los Registros Públicos para la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

La primera ley del país que estableció el sistema de la publicidad registral para todos los derechos reales inmobiliarios fue la número 1276, del 21 de mayo de 1879, para la provincia de Buenos Aires.

Dispuesta la federalización de la ciudad de Buenos Aires, el Congreso de la Nación, actuando como Legislatura para la Capital Federal y Territorios Nacionales (art. 67, inc. 27, Const. Nac.), dictó una ley orgánica para sus tribunales el 6 de diciembre de 1881 con el N° 1144, cuyo título XIV versaba, precisamente, sobre el "Registro de la Propiedad, Hipotecas, Embargos e Inhibiciones" (arts. 215 a 286), cuyo centenario se cumple en estos días.

Esa ley fue modificada por la N° 1893 del 2 de noviembre de 1886, que mantuvo el citado título XIV con algunas modificaciones no sustanciales, formando los arts. 225 a 295, que permanecieron vigentes, casi sin modificación, hasta el año 1966, es decir, durante ochenta años, habiendo sido sustituida apenas el año 1967.

Estos Registros estaban a cargo de particulares, hasta que la ley N° 4087 dispuso que fueran administrados por el Estado a partir del 19 de enero de 1903.

La ley N° 1893 tenía dos textos claves para interpretar el sistema que se establecía en la Argentina. Según el art. 239, "Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley, sólo tendrán efectos contra terceros, desde la fecha de su inscripción en el registro correspondiente".

Por el art. 240, "Una vez establecido el Registro creado por esta ley, ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo solicitasen, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales sin tener a la vista el certificado del encargado del Registro, en el que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales, bajo pena de destitución del cargo sin perjuicio de las responsabilidades civiles". Este artículo se completaba con el 288, según el cual "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero, por los certificados enunciados en el artículo precedente", que indicaba qué clase de certificados podían expedirse en relación con los asientos del Registro.

8. EL PROBLEMA DE LA CONSTITUCIONALIDAD

El primero de los textos transcritos originó el problema de la constitucionalidad de los Registros de la Propiedad, o mejor, de la necesidad de inscribir los títulos (o los "actos o contratos" como decía la ley) en tales Registros para que produjeran efecto contra terceros.

Dos fallos de la Corte Suprema fueron, en su momento, *leading case*, en nuestro derecho: "Jorba, Juan y otros c/Bambicha, Francisco B. y otro" (del 25 de noviembre de 1935, J.A., 52, 359) y "Papa, José, administrador definitivo de la testamentaria Susso c/Sociedad Campagno Hnos." (del 18 de febrero de 1938, L.L., 9, 528).

El razonamiento de los jueces fue que por disposición expresa de la Constitución Nacional corresponde al Congreso de la Nación dictar el Código Civil (art. 67, inc. 11). Que para ese Código la transmisión del dominio se consumaba cumplidas las dos condiciones que antes señalamos: título y modo.

En consecuencia, la inscripción en los Registros era inconstitucional porque las provincias no podían someter a su propia reglamentación el derecho de propiedad o alguno de sus elementos constitutivos, pues de ser así habría dejado de ser exclusiva la facultad que la Constitución acordaba a la Nación, y el derecho común, en lugar de ser uniforme en todo el territorio de la República, presentaría la peligrosa variedad derivada del aporte reglamentario o legislativo de cada provincia.

Doctrinariamente se opusieron a este criterio algunos tratadistas, como el doctor Salvat, quien sostuvo que la inscripción como condición del ejercicio y goce de los derechos respecto de terceros constituye una medida de seguridad y en este carácter ella encuadra en el concepto de los poderes de policía (Tratado de los derechos reales, N° 2735); y el doctor Bielsa, en su Tratado de Derecho Administrativo para quien, si bien los Registros, tal como estaban instituidos y habían sido creados, eran inconstitucionales, "ellos han prestado y siguen prestando servicios de orden jurídico y también económico, sea porque contribuyen a dar seguridad a las convenciones, a pesar de la publicidad restringida que establecen; sea porque ellos evitan en gran parte verdaderos despojos, como serían las reivindicaciones que se demandarían a los adquirentes de buena fe, y porque, evitando esto, se disminuirían los litigios, las contiendas judiciales que casi siempre suelen ser perturbadoras, más que conservadoras del orden jurídico. Por eso y no obstante ese vicio inicial o tacha de inconstitucionalidad, bien puede decirse que la creación de los Registros constituye una feliz anomalía de nuestra organización institucional" (IV, N° 761).

Sin embargo, la mayor parte de la doctrina aceptó estos pronunciamientos de la Corte basados en una interpretación casi matemática de la ley. Es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decir, una jurisprudencia puramente conceptual, que no respondía a la verdad de los problemas e intereses en juego, que se atenía más a las fórmulas que a los principios de justicia, seguridad y paz social, que son los verdaderos fines del Derecho, cualesquiera que sean los términos de la normativa vigente que no puede aplicarse de manera aislada y sin la necesaria conexión con la totalidad del ordenamiento.

Por su parte, el Congreso de la Nación no se ocupó de buscar una solución legal a este problema, aun cuando hubo varios proyectos en ese sentido que, por conocidos, no es del caso repetir en esta oportunidad.

9. VIGENCIA EFECTIVA DE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA Y SU ACEPTACIÓN POR LA COMUNIDAD

Lo cierto es que los Registros de la Propiedad Inmueble continuaron funcionando, respondiendo a la necesidad y realidad de su creación. Ninguna persona adquiriría la propiedad de un inmueble, o constituía cualquiera de los derechos reales admitidos, sin cumplir con el requisito de inscribir el título en el folio correspondiente.

Esa circunstancia, a nuestro parecer, tiene particular significación: los Registros significaban, para la comunidad, un apreciable grado de seguridad en la realización de las transacciones inmobiliarias y confiaban más en ella que en la lógica puramente formal de los juristas.

En nuestra opinión, ese sentimiento instintivo de la colectividad encontraba su fundamentación en las siguientes experiencias que aquilataban los años: primero, que lo que publicaban los asientos del Registro coincidía, en la gran mayoría de los casos, con la realidad extrarregistral. Segundo, que el adquirente del derecho contaba con dos instrumentos fehacientes de los que se infería la legitimación del enajenante para otorgar el acto: uno era el título de propiedad, y otro la certificación registral que imponía el art. 240 antes transcripto.

En resumen, aunque el valor legal de la inscripción de los títulos en los Registros fuera discutible, y aunque con ello no se sanearan los vicios que pudieran tener los actos e instrumentos registrables, no cabe duda que esas instituciones establecían un importante sistema de publicidad de los derechos, destinado a prevenir sorpresas desagradables y a evitar posibles conflictos de intereses, con eficacia indiscutiblemente superior a la que podía ofrecer la publicidad basada en el acto jurídico de la tradición.

10. EL LARGO PERÍODO DE QUIETUD EN MATERIA REGISTRAL

Como antes recordamos, el panorama del derecho y de la legislación registral en la Argentina continuó así, casi sin variantes, durante más de ochenta años.

En las Facultades de Ciencias Jurídicas, a los estudiantes de abogacía solo se les enseñaban generalidades sobre el tema, como la existencia de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

diversos sistemas de publicidad: como el romano del título y el modo; el del solo título del Código francés; las modernas concepciones de la legislación germana y suiza y el del Acta Torrens. A ella se agregaban algunas noticias sobre la existencia del Registro de la Propiedad vigente, en la Capital Federal, o en las provincias; el problema de su constitucionalidad y el enunciado de los proyectos que se habían preparado, en diversas oportunidades, para sustituir el régimen de la tradición por la inscripción registral constitutiva.

En tanto, los escribanos, en ejercicio de su función, sabían que para el otorgamiento de escrituras que versaran sobre derechos reales tenían que requerir certificación al Registro del lugar donde estaba ubicado el inmueble, con su resultado, y, durante su vigencia, autorizar dicho instrumento público y presentarlo al Registro para su inscripción.

Pero el Registro de la Propiedad era una de las tantas reparticiones que integraba el sistema burocrático del Estado. Por lo general, presentada la copia auténtica de la escritura, lo que ocurría del otro lado de la mesa de entradas era un trámite secreto y desconocido, que tenía un final feliz cuando la escritura se devolvía con la nota de haberse practicado la inscripción solicitada.

11. MOMENTO ESTELAR EN QUE SE ORIGINÓ EL DESENVOLVIMIENTO DEL DERECHO REGISTRAL

Sin embargo, después de ese largo período de quietud, llegó una nueva etapa que, por nuestra parte, calificamos de momento estelar para el derecho registral argentino.

La oportunidad parece propicia para recordar cómo comenzó. El Poder Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires designó director del Registro de la Propiedad de ese Estado al doctor Edgardo A. Scotti, cuyo nombre, a requerimiento del propio gobierno, fue sugerido por el Colegio de Escribanos de la provincia.

Casi simultáneamente, el mismo Colegio, con el auspicio del Poder Ejecutivo, encomendó al doctor Scotti y a quien habla la preparación de un proyecto de ley registral.

Bueno es remarcar que las circunstancias habían estado conformando una situación de características especiales. Por primera vez se entró a considerar el problema registral en su verdadera dimensión. No se trataba de importar, ni de implantar un sistema foráneo, cuya supuesta perfección quedara proclamada en fórmulas abstractas sino, por el contrario, esta vez la tarea comenzó por reunir, catalogar y examinar las vivencias y experiencias propias de los dos organismos cuyos integrantes eran los principales actores que desde siempre estaban llamados a participar en el proceso registral: es decir, los notarios y los funcionarios del Registro, cada uno con sus conocimientos teóricos y prácticos recibidos del estudio y de la experiencia.

Simultáneamente se estudió y examinó, en el lugar de origen, los sistemas e

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

instituciones vigentes en otros países, entre ellos los de España, Italia, Francia, Alemania, Suiza e Inglaterra (en este caso, para ser más preciso, el Registro de la ciudad de Londres).

El trabajo fue largo e intenso. Muchas horas, muchos días, muchos meses. Por entonces se creó, también, el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en el que, sucesivamente, se fueron reuniendo y conociendo notarios, funcionarios del Registro, abogados y profesores universitarios, con la finalidad de estudiar los problemas jurídicos y técnicos del Derecho Registral de manera ordenada, en forma realista y concreta. De esa manera se fue perfilando el proyecto de ley que debería regir en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Sin embargo, mientras por un lado se trabajaba con singular entusiasmo y dedicación, por otro se iba formando un frente de resistencia y de oposición.

En efecto. Una de las manifestaciones significativas que caracterizaron a ese momento tan especial fue introducir en la doctrina y en la legislación un vocabulario técnico - jurídico y unas figuras propias del Derecho Registral que eran desconocidas, o no se comprendían fuera de ese núcleo que integraban los miembros del Instituto y quienes se acercaban a él.

Por ejemplo, desde que comenzamos a hablar del folio real muchos creían que ese procedimiento técnico sólo podía aplicarse en registros organizados según sistemas constitutivos. Más aún, había quienes confundían registro constitutivo con folio real.

Cuando se conoció la reserva de prioridad indirecta que resultaba de la certificación registral, tal como se había estructurado en el decreto - ley 11643 de la provincia de Buenos Aires (cuyas características principales glosaremos luego), lo que primero se hizo sentir fue la crítica a ese sistema por parte de algún sector de la doctrina; y, además, el absurdo comentario negativo de que si se solicitaba una certificación tras otra, de manera sucesiva y en forma continuada, el inmueble iba a quedar marginado de toda posibilidad de anotación de embargo de parte de un eventual acreedor.

Desde que comenzamos a referirnos a algunos temas propios del Derecho Registral inmobiliario, como, por ejemplo, a la posible existencia de una relación jurídica registral; a la caracterización de los sujetos legitimados para actuar en sede registral; a la vigencia y a los problemas de la calificación; a diferenciar los conceptos de matriculación, inscripción y anotación y, a su vez, en cuanto a éstas, las que pueden revestir la categoría de definitivas y de provisionales; a la existencia de una publicidad formal y otra material, y a la diferencia que resulta de la que producen las certificaciones, los informes y los asientos reproducidos en copias; de la distinción conceptual entre tercero y terceros, entre tercero civil y registral y con ellos, sus diversas clases y características; de la posibilidad del tracto abreviado; de la caracterización de las llamadas escrituras simultáneas; de los plazos y recursos en sede registral; de las diversas situaciones que podían presentarse que hacían posible la existencia de dos realidades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídicas, una registral y otra extrarregistral; de las notas de exactitud e integridad de la fe pública de los asientos y su eficacia ofensiva y defensiva y, desde luego, otros vocablos y conceptos que no es preciso enunciar con pretensión de agotar tan rica problemática, desde el comienzo, como decíamos, se produjo una situación de rechazo, de no aceptación, como si nos hubiéramos ubicado en el reino de las fantasías y apartado de la realidad.

Bien lo recuerdo y, precisamente, porque en la actualidad la situación ha cambiado de manera sensible, no queremos dejar pasar esta oportunidad, en la que hablamos de la evolución de nuestro sistema registral, sin hacer referencia a aquellos momentos iniciales.

Es la verdad; por aquellos años, destacados juristas se apresuraron a formular comentarios negativos en relación con las nuevas normas que se sancionaban para la provincia de Buenos Aires, llegando, incluso, a descalificar la "nomenclatura" que empleábamos y que "se quiere poner en boga, según leímos en un comentario publicado en un diario de jurisprudencia.

Claro, la reacción era comprensible. Entonces dominaba en la doctrina una idea fija que se desdoblaba en dos conceptos: uno, que sostenía a rajatabla que los registros eran inconstitucionales, en el sentido que señalamos en párrafos anteriores. Dos, que la solución debía lograrse mediante un "transplante jurídico", es decir, introduciendo en nuestro ordenamiento el sistema germánico, única manera de proteger a la propiedad inmueble y a todos los derechos reales que se constituyeran en relación con ella.

Como sucede la mayoría de las veces en el obrar de los humanos, la acción positiva casi de inmediato es resistida por la acción negativa.

12. EL DECRETO - LEY 11643 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y SU PROYECCIÓN POSTERIOR

Terminado el proyecto de ley encomendado, su normativa fue sometida a un prolijo y exhaustivo examen dentro y fuera del nombrado Instituto.

Por fin fue aprobado por el Poder Ejecutivo de la provincia y sancionado el 2 de octubre de 1963, como decreto - ley 11643 (ratificado luego por la ley N° 6736).

No podemos dejar de señalar que esta ley introdujo una nueva orientación en el sistema de publicidad de los derechos reales, proyectando una sensible evolución a lo que hasta entonces había estado vigente porque entre otras cosas, de sus disposiciones resulta clara la admisión de importantes principios jurídicos que son propios del Derecho Registral. Al mismo tiempo, perfeccionó el régimen de la certificación (circunstancia que caracteriza y tipifica a nuestra legislación en el Derecho comparado por el alto grado de seguridad que confiere a la dinámica de los derechos reales y a los negocios inmobiliarios) y, además, porque estableció por primera vez, la técnica del folio real para la matriculación de los inmuebles, con la finalidad de que en dicho folio se practiquen las anotaciones e inscripciones

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de trascendencia en cuanto a la titularidad y extensión del ejercicio del poder de disposición, adquiriendo esa información una concentración y posibilidad de publicidad que no podía tener el folio de tipo personal que hasta entonces regía con exclusividad en la legislación.

Uno de los resultados de la sanción de esta ley fue el de aumentar el entusiasmo y el impulso inicial por el estudio de los temas de derecho registral, que cada día iban tomando mayor volumen.

Por primera vez, en el año 1964, se efectuó en el país una Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, acto que se llevó a cabo en la ciudad de La Plata, convocado por el Instituto, que ya por entonces había pasado a formar parte de la Universidad Notarial Argentina, donde, también, por primera vez en el país, se estableció una cátedra universitaria destinada a la enseñanza del Derecho Registral inmobiliario.

El tema específico de nuestra disertación no nos permite pormenorizar todos los acontecimientos que se fueron sucediendo. Sólo agregamos que en dicha reunión nacional, entre las resoluciones adoptadas, una fue la de solicitar al Instituto de Derecho Registral la elaboración de un anteproyecto de ley registral nacional, tarea que, a su vez, el Instituto encomendó al doctor Scotti y al exponente.

Esta nueva misión se cumplió siguiendo el método y la técnica empleada para la redacción del decreto - ley 11683, con las necesarias adecuaciones para que pudiera tener el valor de una ley nacional, pero teniendo cuidado de no alterar la estructura del Código Civil en lo relativo a derechos reales (incluso en cuanto a la hipoteca), excepto para mejorarlo en lo referente al sistema de publicidad.

Con sucesivos aportes y revisiones, en los que participaron distinguidos notarios, abogados, funcionarios de los Registros y profesores universitarios, a medida que se sucedían los años, el proyecto se iba perfilando y adquiriendo mayor justeza.

13. LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL DEL AÑO 1968 Y LA SANCIÓN DE LA LEY N° 17801

En el año 1968 se sancionó la ley No 17711, que introdujo significativas reformas a numerosos artículos del Código Civil y leyes complementarias, entre ellos el art. 2505, que quedó redactado así: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

El texto solucionaba el mentado problema de la constitucionalidad de la inscripción de los títulos para su oponibilidad respecto de terceros, pero, al mismo tiempo, la generalidad de su enunciado evidenciaba la urgente necesidad de que se precisara y completara su significado, en particular en cuanto al sentido que debía atribuirse a la inscripción como requisito

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

perfeccionador de los títulos. En otras palabras, se imponía la sanción de una ley registral complementaria de ese enunciado. Una ley que, recogiendo los principios de derecho propios de la materia en cuanto se adaptaran a nuestro sistema jurídico y a nuestra idiosincrasia, regulara cuestiones diversas que hacen a la esencia y a la estructura del ordenamiento registral, como, por ejemplo, cuáles podrían ser los títulos que tuvieran acceso al registro, y cuáles los derechos susceptibles de inscripción o anotación, ya que la toma de razón corresponde tanto a derechos reales como a otros que no revisten esa categoría; quiénes podrán ser las personas legitimadas para peticionar que se practiquen los asientos; cómo, y hasta dónde, proceden el deber y el derecho del registrador de calificar los títulos registrables como garantía de legalidad de los asientos; la técnica que debía observarse para la matriculación de los inmuebles y la manera en que debían efectuarse tales asientos siguiendo, cuando corresponda, la continuidad y regularidad del tracto sucesivo, vigilando la efectiva vigencia del principio de prioridad; el apoyo, la garantía y la seguridad que un buen sistema registral puede brindar a los particulares en el momento dinámico de las relaciones jurídicas por las que se transmiten, constituyen, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles; el objeto de la publicidad y demás fines de la registración, así como sus efectos en cuanto a los titulares de los derechos registrados y ciertos terceros tanto en el momento dinámico antes mencionado, como en cuanto a su permanencia estática en sede del Registro en caso de enfrentamiento con hechos, relaciones o situaciones jurídicas extrarregistrales y, por último, aunque sin agotar los temas, la articulación de algunas normas que señalen ciertos lineamientos referidos a los registros de la propiedad como organismos creados por el Estado, puestos al servicio del interés público y del privado. Campo muy limitado para una ley nacional en razón de haberse organizado el país en base a un sistema federal de gobierno.

Las circunstancias hicieron que el proyecto de ley que había elaborado el Instituto de Derecho Registral respondiera a esas necesidades y tuviera las previsiones normativas esenciales para solucionarla.

El notariado y las instituciones crediticias oficiales y privadas que facilitaban dinero en préstamo para financiar la adquisición de inmuebles, en particular la vivienda, reclamaron de los gobernantes la urgente necesidad de solucionar el problema que creaba la primera parte del art. 2505, al disponer que la adquisición de derechos reales sobre inmuebles no se perfeccionaba mientras el respectivo título no se hubiera registrado. En consecuencia, si el comprador no era propietario, no podía constituir derecho real de hipoteca en garantía del préstamo que necesitaba para poder pagar al vendedor el saldo del precio de la compra.

Fue así como el Poder Ejecutivo Nacional, en ejercicio del Poder Legislativo, el 28 de junio de 1968 acogió el mencionado proyecto de ley, y, con ligeras variantes de adaptación, lo sancionó y promulgó como ley nacional N° 17801, complementaria del Código Civil, para que regulara el sistema registral argentino según los lineamientos antes enunciados.

14. INTERVENCIÓN DEL NOTARIADO Y SU INFLUENCIA EN LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO REGISTRAL

Pero si de algo estamos convencidos es de que el dictado de una ley por sí sola, no puede producir cambios sustanciales efectivos en los sistemas jurídicos.

La ley, como toda obra humana, tiene que adaptarse a la idiosincrasia del grupo social donde tiene que producir sus efectos; debe responder a las necesidades que siente cada individuo particular y a las aspiraciones de la sociedad; tiene que solucionar problemas y evitar, o disminuir, los conflictos. Pero, por sobre todo, tiene que ser querida y entendida por las personas que deben utilizarla, y respetada por la comunidad, en razón de su eficacia, o sea por los resultados prácticos y positivos que deriven de su aplicación.

Quienes utilizan a diario la legislación registral son los notarios, por la característica de su profesión y, desde luego, los registradores, porque su actividad específica está necesariamente enmarcada dentro de esa normativa.

No fue, entonces, casualidad que en nuestro país haya sido el notariado quien se ocupó de resolver el problema registral que durante tantos años se había mantenido en estado de inercia. Precisamente la marcada evolución cultural que iba adquiriendo ese cuerpo profesional; su vinculación con las personas que dirigían los registros públicos y la voluntad de emprender una tarea en común, fueron el punto de partida de su posterior desenvolvimiento.

15. COMUNIDAD DE ESFUERZOS DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTRADORES. LA LEY N° 17050

Por eso, lo que nunca debe olvidarse al evaluar el progreso alcanzado por los Registros Públicos en estos últimos años es que ello no proviene sólo de que se hayan sancionado nuevas leyes registrales para las provincias, Capital Federal y, en definitiva, para toda la Nación, sino de la comunidad de esfuerzos que la originaron y que luego no se dispersaron sino, por el contrario, continuaron y continúan enlazados, recibiendo el reconocimiento de los gobernantes que supieron comprender su importancia y aun su necesidad, dictando leyes especiales al respecto.

En efecto, el 2 de diciembre de 1966 se sancionó la ley N° 17050, llamada de "colaboración financiera y técnica del Colegio de Escribanos de la Capital Federal al Registro de la Propiedad Inmueble".

En el mensaje de elevación del proyecto se decaee que era de pública notoriedad la forma deficiente e irregular como había venido desarrollándose la actividad del Registro desde tiempo atrás, en parte por la presión gremial usada casi en serie ininterrumpida por el personal, y, además, por las evidentes fallas de un sistema operativo inadecuado y vetusto, que ha acentuado con visos de gravedad, la situación entonces imperante, que llevaba un arrastre acumulado de más de cuarenta mil títulos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pendientes de inscripción, con más de un año de la fecha de su presentación, lo que provocaba un serio perjuicio para la regularidad de las transacciones inmobiliarias en el ámbito de la Capital Federal y la inseguridad jurídica que ello crea en todo cuanto hace a materia tan relevante como es la de la propiedad inmueble.

Agrega el mensaje que ante la situación expuesta y siendo deber del gobierno salvaguardar la debida prestación del servicio público que el Registro de la Propiedad Inmueble debe prestar a la comunidad, se hace necesario proveer a una completa y profunda reestructuración y métodos, mediante las reformas legales adecuadas, la capacitación del personal y la incorporación de los elementos que la técnica registral moderna requiere indispensablemente para un eficiente cumplimiento de su función inscriptoria. En la imposibilidad de proceder con los medios presupuestarios al alcance y dentro de los esquemas legales vigentes a la reestructuración perseguida, el gobierno (entonces llamado de la Revolución Argentina), por ese proyecto de ley, aceptaba la colaboración técnica y financiera que para llevarlo a cabo le ofrecía el Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

El art. 1º de la ley dice: "Autorízase al Colegio de Escribanos de la Capital Federal, institución de derecho público, reconocida por la ley 12990, a prestar colaboración financiera y técnica especializada al Registro de la Propiedad Inmueble, con el objeto de proveer a su reestructuración y al mejoramiento de sus métodos operativos sobre bases modernas que permitan su funcionamiento actualizado". Por el art. 2º se faculta a la Secretaría de Estado de Justicia a celebrar con dicho Colegio un convenio en el que se concrete esa cooperación sobre las bases que establece la ley.

En los artículos siguientes se autoriza al Colegio a percibir las contribuciones especiales tendientes a prestar el servicio expresado en el artículo primero, y se señalan las pautas que deben observarse para celebrar el convenio previsto en el artículo 2º, que resultaría interesante examinar por la gran incidencia que han tenido en el desenvolvimiento técnico del Registro de la Propiedad de la Capital Federal, pero que nos abstenemos de hacer en esta oportunidad por el tiempo que demandaría su adecuado desarrollo. Sólo agregamos que la ley se encuentra vigente y que el último convenio entre el Ministerio de Justicia de la Nación y el Colegio de Escribanos fue suscrito en esta ciudad de Buenos Aires el 10 de julio de 1980, previendo su vigencia hasta el 31 de diciembre de 1991, con la posibilidad de su renovación automática hasta el 31 de diciembre de 1997, excepto que, con una anticipación mínima de un año, cualquiera de las partes no acepte la prórroga.

<p>16. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAPITAL FEDERAL. LINEAMIENTOS DE SU ESTRUCTURA, COMPETENCIA TERRITORIAL</p>
--

Lo que llevamos expuesto de especial significación para valorar el sistema

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registral argentino tiene que ser complementado con un breve examen del Registro de la Propiedad de la Capital Federal, como órgano o medio técnico establecido por el Estado para que dicho sistema pueda materializarse y hacer efectiva las previsiones normativas.

Como antes dijimos, en su origen los Registros estaban a cargo de particulares, hasta que la ley N° 4087 dispuso que fueran administrados por el Estado, a partir del 1° de enero de 1903.

Por su estructura, el Registro de la Propiedad de la Capital Federal es una repartición administrativa, tanto por el carácter de su organización, por la manera como se designan sus funcionarios y empleados, por las operaciones que se cumplen en los procesos internos de registración, como por la forma en que se practicaba conservan e informan los asientos que se encuentran en los folios.

No cambia la situación la circunstancia de que dicho organismo se encuentre en la órbita del Ministerio de Justicia de la Nación, al que se le ha conferido competencia para organizarlo y supervisarlos.

Se trata de una repartición centralizada, cuya propia competencia territorial se extiende a todos los inmuebles ubicados en la Capital Federal, o en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Está dirigido por un funcionario que tiene la categoría de director general del Registro de la Propiedad Inmueble, que debe ser abogado o escribano, con cinco años como mínimo en el ejercicio de la profesión y demás requisitos requeridos para el ingreso a la administración nacional.

En la actualidad, sus deberes y atribuciones están regulados por los arts. 181 y 182 del decreto 2080/80.

Con el director general, bajo su dirección y responsabilidad jerárquica, colaboran otros funcionarios, algunos con iguales títulos universitarios; otros, sin tener esos títulos, poseen un elevado grado de idoneidad, producto de una vocación natural, experiencia de muchos años y plena consagración a sus tareas. Además, el Registro cuenta con numerosos empleados, algunos, también, muy competentes, que cumplen sus tareas en las diversas secciones en que se divide la gran actividad que despliega este organismo.

17. COMPETENCIA MATERIAL Y FUNCIONES DEL REGISTRO. EFECTO DE LOS ASIENTOS

Sin que se agote el enunciado, la competencia material y funcional del Registro comprende: a) la recepción de la documentación formalizada de acuerdo a derecho, por la que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, y por la que se dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; b) conforme a las facultades conferidas, calificar la legalidad de tales documentos y la legitimación de quienes peticionan su registración; c) cuando corresponda, observando las reglas de especialidad, determinación y tracto sucesivo, y actuando dentro de los plazos legales, proceder a la inscripción o anotación de tales derechos, cargas o limitaciones, debiendo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

materializar los asientos en relación con los folios de los inmuebles matriculados, o de los derechos que constaran en ellos, o en la sección de anotaciones especiales de inhibiciones o interdicciones de personas naturales o legales; d) expedir las certificaciones, informes y copias que se requieran conforme a la ley; e) recibir y resolver los reclamos y recursos que interpongan los interesados contra las decisiones del propio Registro; f) ordenar diariamente la documentación que se presente. Guardarla y conservarla, igual que los asientos que practique, tomando las precauciones necesarias para impedir la comisión de falsedades y otros actos dolosos que pudieran cometerse.

El objeto principal de las inscripciones o anotaciones que se efectúen en sede registral es otorgar publicidad a los derechos reales en beneficio de su titular, con presunción, iuris tantum, de verdad y de legalidad. Esta presunción resulta de las notas de integridad y exactitud que corresponde a la fe pública que tienen los asientos registrales en cuanto se basan y reproducen el contenido sustancial de los instrumentos auténticos extrarregistrales cuya presentación resulta ser necesaria para que se formalicen tales asientos.

Dicha presunción se extiende y beneficia también al tercero que obtenga emplazamiento registral, en especial por medio de las certificaciones que se hubieren expedido conforme a derecho.

Además, las inscripciones y anotaciones producen otros efectos en sede registral, entre ellos, el de establecer el orden de las prioridades y conferir oponibilidad a los derechos registrados.

18. EL FOLIO REAL. FORMALIDADES Y VALORACIÓN JURÍDICA DE LOS ASIENTOS

El Registro está organizado conforme a la técnica del folio real, o sea destinando un folio especial a cada inmueble que se matricule, que llevará una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Al matricularse un inmueble, mediante breves notas, se indicarán su ubicación y descripción (medidas, superficie, linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa determinación).

En los lugares correspondientes del folio se registrarán las transmisiones de dominio; las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; las cancelaciones o extinciones que correspondan y las constancias de las certificaciones expedidas de conformidad a la ley.

Todos los asientos se realizarán siguiendo estricto orden cronológico, deberán observar el principio de tracto sucesivo y, desde luego, deben formalizarse por escrito, con la firma del registrador que asume la autoría y responsabilidad del asiento.

La formalidad antes señalada, de que los asientos deban materializarse en los folios, mediante textos escritos inteligibles, suscritos por el registrador que asume la responsabilidad de su autoría, es de fundamental importancia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para el propio sistema de la publicidad registral, pues sólo así los asientos tienen el valor legal de instrumentos públicos que gozan de las notas de la fe pública al cumplirse los requisitos y reunir los elementos necesarios para estos instrumentos que son de ciclo estatal cerrado, o sea: la actuación de un funcionario, u oficial público que obra en la esfera de su competencia; la intermediación, legalidad y coetaneidad (unidad formal de tiempo, espacio y documento) de lo que se escribe con el antecedente directo que determina el asiento; y la necesaria reproducción en el folio de la parte sustancial que contiene el instrumento público extrarregistral presentado.

19. DESENVOLVIMIENTO TÉCNICO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SUS RESULTADOS

Hemos visto, en bosquejo, cómo ha evolucionado la publicidad registral en la Argentina y, en particular, en la Capital Federal, donde el sistema alcanzó mayor desenvolvimiento técnico mediante la agilidad funcional que le dio el régimen de la llamada "ley convenio" N° 17050, que revistió de legalidad a la colaboración técnica y financiera que el Colegio de Escribanos presta al Registro de la Propiedad Inmueble, contribuyendo a la permanente superación del servicio registral.

Desde el año 1966 a la fecha, como consecuencia de esa colaboración y de la constante y decidida actuación del doctor Edgardo A. Scotti como Director General del Registro, se produjeron acontecimientos de gran significación, que lo movilizaron desde sus entrañas. Se realizó su reestructuración administrativa y funcional; se establecieron normas que regulan minuciosamente los procedimientos internos; se buscó la mayor capacitación de los funcionarios y empleados y se adquirieron máquinas de alto valor operativo, todo ello con una sola finalidad: procurar que la actividad de la repartición adquiriera mayor eficiencia y seguridad, y se adecuara a las crecientes exigencias sociales, económicas y jurídicas de la contratación inmobiliaria, en permanente crecimiento y evolución.

Resulta imposible reseñar en poco espacio la labor realizada, no obstante, destacamos algunos aspectos fundamentales: se comenzó por la sistematización de datos, permitiendo la utilización de máquinas electromecánicas o electrónicas.

Se confeccionó un modelo de ficha única para la matriculación de los inmuebles, de la que resulta la característica que sirva para especificar su matriculación, la nomenclatura catastral, calle, número y demás características necesarias para su mejor determinación.

En el asiento de las titularidades dominiales, gravámenes y providencias cautelares referidas al inmueble, se utilizaron máquinas denominadas de "registro directo", cuyas bandas de papel perforadas, previa su lectura e interpretación por computadoras, introducen en la memoria electrónica la información del caso, elaborándose así un registro paralelo de apoyo.

Por último, el proceso de registración con apoyo electrónico opera, a la vez, de contralor y medio de seguridad de todo el proceso jurídico - registral,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comprensivo de la triple tarea de verificación de la documentación y sus antecedentes, confrontados con listados que puede proporcionar la memoria electrónica; la calificación del documento registrable y el asiento de inscripción propiamente dicho, que se efectúa en el folio correspondiente.

Los resultados obtenidos en el plazo transcurrido en que se aplican estas modernas técnicas permiten sentar la conclusión de su eficacia, pues responden a las exigencias de la registración adaptada al momento actual, sobre todo tratándose de registros centralizados en el que se encuentran matriculados un número muy elevado de inmuebles, y donde el tráfico jurídico es intenso, variado y siempre presionado por la rapidez que parece ser una de las características de nuestro tiempo.

Con todo, como antes dijimos, el valor de la autenticidad de los asientos del Registro depende de la documentación escrita en forma legal, suscrita por el registrador responsable, razón por la cual el proceso electrónico (almacenamiento de datos) resulta un elemento de control y de seguridad para efectuar los asientos y un recurso eficaz que sirve de apoyo al sistema registral; pero de acuerdo con lo que dispone la legislación vigente y con lo que considera la doctrina especializada tanto notarial, registral, como procesal, no puede por sí solo tener el valor jurídico de documentación auténtica dotada de las notas de exactitud e integridad de la fe pública, por carecer de los requisitos y elementos que antes reseñamos, a los que nos remitimos,

20. CONCLUSIONES

Para terminar, formulamos las siguientes conclusiones en relación con el derecho inmobiliario argentino y, en particular, en la Capital Federal, en razón del centenario que estamos festejando.

1. Que la unidad de esfuerzos que mantiene vinculados al notariado y a los registradores tiene que computarse como una de las causas que ha provocado el desenvolvimiento intenso y novedoso en el campo del derecho y, sobre todo, de la técnica registral, la que se encuentra en una etapa que parece desbordar su actual vigencia, pudiendo imaginársela como si ya se hubiera proyectado y estuviera instalada en el futuro que, sin embargo, no deja de ser el presente.

2. La unidad de esfuerzos antes señalada no debe dejar de manifestarse con seriedad e intensidad en el estudio del Derecho Registral y sus problemas, destinando parte de ella a la preparación adecuada de profesionales que se especialicen en estos temas, pues se trata de una necesidad que no puede descuidarse desde que se vincula con el porvenir del organismo registral.

3. El nombramiento de la persona que se designe para el cargo de director del Registro Inmobiliario y de los funcionarios que lo secunden en su gestión debe ser el resultado de una seria selección que asegure su formación ética, jurídica y técnica, realizada entre personas que tengan título universitario habilitante, con cierto tiempo en el ejercicio habitual de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

profesión y en concurso de antecedentes y oposición. Selección que debe ser apreciada por un jurado integrado por representantes de colegios profesionales, profesores universitarios y funcionarios del Estado, que, a su vez, tengan antecedentes que demuestren su conocimiento y experiencia en materia registral.

El Director y los funcionarios deben gozar de inamovilidad, jerarquía administrativa adecuada, remuneración compensatoria y trato semejante al que se acuerda a los magistrados que integran el poder jurisdiccional.

4. Que el concepto básico que debe tener toda la legislación relativa a la adquisición, transmisión, constitución, declaración, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles debe procurar la protección tanto del interés del titular del derecho real, como la seguridad del tráfico jurídico, todo ello condicionado a las características e idiosincrasia del país.

5. Que los medios adecuados para alcanzar la protección mencionada radican en que la legislación provea los siguientes aspectos fundamentales:

a) Que en todo acto o negocio jurídico de trascendencia real intervengan siempre profesionales universitarios especializados en estos temas, pues su particular preparación les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto inescindible de hechos, actos, negocios y titularidades, que siempre se presentan como necesarios para alcanzar estos resultados;

b) Que es necesario que todo acto o negocio inscribible de trascendencia real se formalice en documento auténtico, intervenido y autorizado por profesionales o funcionarios competentes, con título universitario, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho. 6. Que el desconocimiento de la realidad extrarregistral no puede ser invocado por el tercero que tuvo conocimiento de ella, o debió conocerla, por hechos o actos que se vinculan directamente tanto con el título formal, como con la causa jurídica de su adquisición.

7. Cuando se hace mención de la vinculación que debe haber entre Registro y Catastro, debe interpretarse que esa relación queda limitada a la mejor ubicación y determinación del inmueble para su matriculación, en cuanto a la situación de hecho reflejada en los correspondientes planos, pero sin que tenga trascendencia en lo relativo a las relaciones jurídicas que pudieren existir o que se establezcan en relación con el inmueble.

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL BRASIL

ELVINO SILVA FILHO

Presidente del Instituto del Registro Inmobiliario del Brasil

I. Situación actual de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil

El nuevo reglamento de los Registros Públicos fue promulgado por la ley 6015 el 31 de diciembre de 1973, con alteraciones introducidas por la ley 6216 el 30 de junio de 1975.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Esta ley, actualmente vigente desde el 19 de enero de 1976, modificó radicalmente la sistemática de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, donde tenemos la oportunidad de exponerla más adelante.

ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Existe, en el Brasil, un Registro de la Propiedad Inmueble en cada comarca (división judicial), y en las comarcas de mayor extensión y movimiento existen varios Registros de la Propiedad Inmueble, cada cual abarcando áreas territoriales y administrativas determinadas, de tal modo que se facilita el acceso del público a las informaciones que los Registros de la Propiedad Inmueble proporcionan.

Nuestro país organizó el Registro de la Propiedad Inmueble con el criterio de descentralización, colocando los Registros al alcance de los interesados, evitándoles gastos, trastornos y demoras que la centralización les traería.

Así, ilustrativamente, la comarca de San Pablo posee actualmente 18 (dieciocho) Registros de la Propiedad Inmueble y la comarca de Río de Janeiro 11 (once) .

Siendo el Brasil una República Federal, dos clases de normas regulan los Registros de la Propiedad Inmueble. Las federales, porque es a la Unión que le compete legislar sobre "Registros públicos" (art. 8º, ítem XVII, línea "e" de la Constitución Federal), y las estatales, ya que los Registros de la Propiedad Inmueble integran la organización judicial de cada Estado (provincia), el que establece los límites territoriales de su competencia.

Los Registros de la Propiedad Inmueble están dirigidos por oficiales privados, nombrados de acuerdo con lo determinado por las leyes de organización administrativa y judicial del Distrito Federal, Territorios y por las leyes sobre la división y organización judicial de los Estados (art. 2º de la ley 6015 del 31 de diciembre de 1973, con las modificaciones provenientes de la ley 6216 del 30 de junio de 1975).

La ley de los Registros Públicos no adoptó una uniformidad terminológica para la designación del titular de la dirección de los Registros de la Propiedad Inmueble.

Es tradicional en nuestro derecho la denominación de "oficial del Registro de la Propiedad Inmueble". Afranio de Carvalho pondera, con acierto: "La designación de «oficial del Registro de la Propiedad Inmueble» perdura hasta hoy, pero toma mucho espacio en los libros, donde se repite a menudo, por lo que será ventajoso sustituirla por la de «registrator», corta y expresiva".

A pesar de integrar la organización judicial de los Estados, el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble no es nombrado por el representante del Poder Judicial, sino que es nombrado por el Poder Ejecutivo estatal, después de un concurso de pruebas y títulos, o apenas por un concurso de títulos, estando aún bajo la fiscalización y orientación del Poder Judicial.

Una vez nombrado por el gobierno estatal, el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble debe correr con todos los gastos y necesidades de su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro, desde las instalaciones, equipos, material, y, consecuentemente, hasta los funcionarios.

Para atender esos gastos, los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble tienen derecho, a título de remuneración, de recibir, por los actos que practiquen, los aranceles, fijados por los Estados, por el Distrito Federal y por los Territorios, los cuales serán pagos por el interesado que lo solicite, en el acto de su requerimiento o en la presentación del título (art. 14 de la ley 6015/73).

Los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, no son funcionarios públicos porque no reciben su remuneración directamente de los cofres públicos.

Concordamos con aquellos que consideran a los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble como "delegados de una función pública". Los delegados de una función pública o delegados de un servicio público conducen las causas en su nombre, por cuenta y riesgo propio, como particulares, aunque de interés de la colectividad, y, por eso, con prerrogativas legales.

Entre los funcionarios del Registro de la Propiedad Inmueble se distinguen los escreventes (escribientes), también llamados escribientes habilitados o suboficiales.

Son los funcionarios encargados del examen de los títulos que son presentados para registrar, y también a ellos les incumbe efectuar los registros de esos títulos, practicando los actos legales previstos en la Ley de los Registros Públicos.

Los escribientes son personas calificadas que necesitan conocer toda la legislación perteneciente a los Registros de la Propiedad Inmueble, legislación ésa que se relaciona con varias esferas del Derecho, tales como el Derecho Civil, el Derecho Procesal Civil, el Derecho Tributario, el Derecho Agrario, etcétera.

Los escribientes, a pesar de ser escogidos por los respectivos oficiales del Registro, necesitan, consecuentemente, de una habilitación. Esa habilitación se realiza delante del juez de Derecho al que se halla subordinado el Registro de la Propiedad Inmueble y delante de una banca examinadora, bajo su presidencia, compuesta de otros dos miembros, designados entre otros oficiales (1º del artículo 69 de la Resolución N° 2 del 1º de enero de 1977 del Tribunal de Justicia del Estado de San Pablo). Esa habilitación varía de Estado a Estado.

Juzgado habilitado, el juez de Derecho le extiende un título de nominación, sometido tanto a la habilitación como a la nominación, la homologación por la Corregiduría General de la Justicia del Estado.

RESPONSABILIDAD DEL OFICIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Desempeñando una función pública de relevante importancia y por delegación del poder público, actuando, como se describió anteriormente, como un particular, inclusive en la elección y en la selección de sus

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

funcionarios, al mismo tiempo que le otorga la percepción de aranceles, pagos por la parte interesada en el registro, el poder público le fija también la responsabilidad por los eventuales daños o perjuicios que pueda causar a esos interesados.

Esa responsabilidad está clara, nítida e inequívocamente fijada en la legislación brasileña por el precepto contenido en el artículo 28 de la ley de los Registros Públicos (ley 6015/73, alterada por la ley 6216/75), en los siguientes términos: "Además de los casos expresamente consignados, los oficiales son civilmente responsables por todos los perjuicios que, personalmente, o por los presupuestos o sustitutos que indiquen, causen, por culpa o dolo a los interesados en el registro". "La responsabilidad civil es independiente de la criminal por los delitos que cometieran" (párrafo único).

Tal responsabilidad, en nuestro entender, es directa y no subsidiaria.

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL. LIBROS - MATRÍCULA Y "FOLIO REAL".
MICROFILMACIÓN**

La vigente ley de los Registros Públicos dio al Registro de la Propiedad Inmueble un dinamismo compatible con la celeridad de la vida actual sin desprestigiar la enorme diversidad de peculiaridades locales del inmenso territorio del país y dimensiones continentales.

Cabe así, al oficial del Registro de la Propiedad Inmueble, de acuerdo con sus conveniencias, las condiciones y la extensión del área territorial sometida a su competencia, escoger la técnica registral que sea más compatible con la dinámica de los actos que tenga que practicar.

La ley le permite la escrituración manual, en libros de hojas sueltas o la escrituración mecánica en fichas.

La alteración de la forma de escrituración fue consecuencia de la gran innovación traída por la ley vigente, en relación con todo el sistema del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil.

Hasta el año 1976, la adquisición del dominio de los bienes inmuebles y la constitución de los derechos reales sobre inmuebles ajenos se efectuaban por la transcripción y por la inscripción de los títulos de transferencia o de constitución en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El sistema adoptado hasta entonces era una mezcla del sistema francés con el sistema alemán, pues la transferencia de la propiedad inmueble era dependiente de un título (sistema francés). Ese título solo era insuficiente para la adquisición del dominio. Había la necesidad imprescindible y obligatoria de su transcripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (modo de adquisición, sistema alemán).

La ley actual - ley 6015/73 - innovó no sólo en la técnica registral, sino también, en el propio sistema, aproximándose más al sistema alemán, estableciendo como base para toda la transferencia de dominio (jus in re) o para la constitución de otros derechos reales (jura in re aliena), la matrícula del inmueble.

Se aceptó así, en el Brasil, uno de los principios firmados en la "Carta de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Buenos Aires", la que, en su ítem X, declara: "Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral".

"Cada inmueble tendrá matrícula propia, que será abierta por ocasión del primer registro a ser hecho, a partir de la vigencia de la nueva ley." (Art. 176, parágrafo único I, art. 227, art. 228, art. 236).

Los registros (denominación dada por la nueva ley a los anteriores actos - transcripción e inscripción -) continúan siendo el modo de adquisición del dominio y de otros derechos reales, pero lanzados actualmente, de forma narrativa en la matrícula del inmueble, sin necesidad de repetir su descripción, como era hecho en el sistema anterior.

La matrícula del inmueble se constituye por su descripción, características y confrontaciones, de la manera más perfecta y actualizada posible, y es realizada con los datos constantes del título presentado para ser registrado, y con los datos constantes del registro anterior, lanzado en los libros existentes en nombre del vendedor o del propietario que constituye el derecho real.

Cada hoja del libro N° 2 - Registro General - deberá corresponder a la matrícula de un inmueble. La ley permite que esas hojas sean sustituidas por fichas, correspondiendo cada ficha a un inmueble.

De esta manera, el Brasil adoptó integralmente la recomendación constante del ítem X de la "Carta de Buenos Aires", instituyendo el "folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral".

El procedimiento registral, en los días de hoy, es semejante al del reglamento anterior y al de la mayoría de las naciones latinas, excepción hecha, como dijimos, de la institución de la matrícula y del "folio real".

El título presentado para registro debe ser lanzado en el Libro Protocolo, que en otros países se denomina "Libro Diario". El lanzamiento de cada título es hecho diariamente y con una numeración secuencial (arts. 182 a 184). El número de orden determinará la prioridad del título, y ésta, la preferencia de los derechos reales (arts. 186 y 534 del Código Civil) .

Después de su anotación en el Libro Protocolo, el título presentado pasa a ser sometido a un examen de su legalidad y de su validez.

Los pueblos de lengua española llaman a esa fase de calificación registral.

Después de un completo examen del título que le fue presentado, el oficial del Registro emite una decisión: a) o admite el título como perfecto y apto para generar el derecho real pretendido, determinando su registro; b) o lo devuelve al presentante (solicitante o interesado) para que lo complete con las exigencias que deberá especificar y enumerar, por escrito (art. 198 de la ley 6015/73 y 6216/75). Son los defectos subsanables.

El presentante (solicitante o interesado) del título, no concordando con las exigencias o con la recusa hecha por el oficial del Registro, podrá requerir al propio registrador que remita el título presentado, con la declaración de duda, al juez competente para decidirla o sentenciarla (art. 198 ya mencionado).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Admitido el título para su registro, éste será efectuado en la matrícula del inmueble, si es que ella ya estuviese abierta. En el caso de no existir matrícula abierta, se deberá proceder a su apertura con la descripción perfecta del inmueble, con el nombre del propietario que conste en los libros anteriores de transcripción, para, inmediatamente, ser efectuado el registro del acto jurídico constante del título presentado.

Concluido el registro y hechas las anotaciones necesarias en el título presentado, tales como los lanzamientos indispensables en los índices de los nombres de las personas intervinientes en el registro (indicador personal) y en el índice de los inmuebles (indicador real), el título es devuelto a la persona interesada.

El Registro de la Propiedad Inmueble dispone, para ese procedimiento registral, de los siguientes libros: Libro N° 1, Protocolo; Libro N° 2, Registro General, donde son abiertas las matrículas de los inmuebles; Libro N° 3, Registro Auxiliar; Libro N° 4, Indicador Real; Libro N° 5, Indicador Personal (art. 173).

Todos estos libros, con excepción del libro N° 1, Protocolo, a criterio del oficial del Registro, después de la aprobación de la autoridad judicial competente, podrán ser sustituidos por fichas (parágrafo único del art. 173).

El Libro N° 3, Registro Auxiliar, es el que se destina al registro de los actos jurídicos que se relacionan con los inmuebles, pero que no constituyen propiamente un derecho real, y que, por disposición legal, precisan ser dados a publicidad.

Se incluyen entre estos actos jurídicos, por ejemplo, los convenios de condominio de los edificios de departamentos, empeño de máquinas y aparatos utilizados en la industria, instalados y en funcionamiento; los convenios antenupciales; empeño agrícola que tenga por objeto frutos pendientes o recogidos, semovientes o equipos agrícolas y las respectivas cédulas de crédito rural o industrial.

La publicidad del Registro de la Propiedad Inmueble es hecha a través de los certificados solicitados por las personas interesadas en cualquier registro o documento que exista en el Registro, y está expreso en el mandamiento contenido en el artículo 17 de la ley 6015/73: "cualquier persona puede requerir certificados del registro sin informar al oficial o al funcionario el motivo del interés del pedido, no pudiendo ser retardada más de cinco días" (artículo 19), y, "en caso de recusación o retardación en la expedición del certificado, el interesado podrá reclamar a la autoridad competente, que aplicará si es el caso la pena disciplinaria cabida" (artículo 20).

La utilización de la microfilmación fue prevista en la nueva Ley de los Registros Públicos y ha sido largamente usada por los Registros de la Propiedad Inmueble, tanto para microfilmar los títulos y documentos que son presentados para su registro, como también para microfilmar los documentos y papeles ya archivados, y las propias fichas de matrícula.

A través de la microfilmación los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble tienen un excelente apoyo y un apreciable factor de seguridad en relación con todos los registros y anotaciones que efectúan en las matrículas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de los inmuebles.

La vigente regulación de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, cuya estructura y funcionamiento describimos en los párrafos anteriores, auspicia una atención satisfactoria para el público y para las necesidades de rapidez y de seguridad del tráfico inmobiliario, principalmente en relación con las inversiones y financiamientos hechos con base en el capital inmobiliario.

La relación de los actos jurídicos que deben ingresar en el Registro de la Propiedad Inmueble, prevista en el art. 167, Nros. I y II, así como los medios materiales creados por el legislador para que el oficial del Registro pueda dar publicidad a esos actos, proporcionan a la colectividad, dentro de lo posible, condiciones para una información perfecta del derecho de propiedad de un inmueble y de los derechos reales que sobre él inciden.

Así cumple actualmente el Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil su función de dar al derecho de propiedad y a los derechos reales sobre inmuebles la concreción de uno de sus principales requisitos, la oposición del derecho de la propiedad erga omnes.

Toda organización y todo sistema, principalmente aquellos que deben acompañar los hechos sociales y las relaciones económico - jurídicas de una sociedad, como es el caso del Registro de la Propiedad Inmueble, no puede jamás ser considerado perfecto y estático. Hay una necesidad imprescindible y una tendencia inevitable para su perfeccionamiento. Es lo deseable.

Las perspectivas del futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil quedan, por consiguiente, dependientes de la actual situación jurídica, para así, entonces, poder pronosticar aquello que sería deseable. Entretanto, la situación jurídica actual no es de las más alentadoras. Es lo que procuraremos señalar en el capítulo siguiente de este trabajo.

II. El futuro de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil

ESTATIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. INCERTIDUMBRES Y PERSPECTIVAS EN LA PROVISIÓN DE LOS CARGOS

En abril de 1977, el general Ernesto Geisel, entonces presidente de la República, cerró el Congreso Nacional e impuso a la Nación brasileña una reforma constitucional, consustanciada en la Enmienda Constitucional N° 7 del 13 de abril de 1977.

Por esa Enmienda fue introducido en la Constitución Federal brasileña el artículo 206.

A partir de esa fecha, fueron generadas incertidumbres y perplejidades para un futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en el Brasil.

En primer lugar, prevé ese precepto constitucional la transformación de los Registros de la Propiedad Inmueble en reparticiones públicas.

Los oficiales del Registro, que eran investidos en el cargo por una delegación de función pública, por acto del gobierno estatal, percibiendo su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

remuneración de los particulares, pasarán en los Registros que tuviesen vacantes y en aquellos que en el futuro se produjesen, a ser nombrados como funcionarios públicos, percibiendo su remuneración de los cortes públicos.

En segundo lugar, la prohibición contenida en el § 2º del artículo 206 de cualquier nominación, en carácter efectivo, para las oficinas del Registro de la Propiedad Inmueble, hizo que, a medida que las vacantes de los cargos de oficiales del Registro se fuesen produciendo o estuviesen producidas, éstos pasasen a ser ocupados, en carácter interino y provisional, por uno de los escribientes del propio Registro, los que, entonces, continuaban recibiendo su remuneración directamente de los particulares interesados en el registro (§ 3º).

Esta situación, que perdura hace casi cinco años, generó que los oficiales del Registro nombrados en carácter interino, en vista de su situación inestable y provisional, no efectuasen ninguna inversión en máquinas, equipos para la mejora de los servicios, indispensable a los respectivos Registros, a causa de la situación de inseguridad e incertidumbre en lo que se refiere a la estabilidad del cargo.

En estos Registros de Inmuebles no hay perspectivas futuras de mejoría en las instalaciones de equipos, en el reclutamiento de personal y en los servicios del propio Registro. La situación es de una completa paralización.

En tercer lugar: la Unión Federal, con la estatización de todos los Registros del Brasil, creó un onus o un encargo no previsto, y tampoco deseado por los Estados (provincias), pues a éstos les incumbe la organización judicial y las expensas de su manutención.

La Ley Complementaria de iniciativa del presidente de la República, que dispondrá sobre normas generales que serán observadas por los Estados en la oficialización de los registros (§ 1º), hasta la presente fecha no fue remitida al Congreso Nacional, y, por lo tanto, ni votada ni promulgada.

Sin entrar en el problema polémico de saber acerca de la conveniencia o no de la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble, pues en varios países estos servicios son estatales, nos parece que los servicios privatizados funcionan mejor, con mayor eficiencia y rapidez que los servicios prestados por el Estado.

Habida cuenta que la directriz gubernamental del Brasil, por lo menos la voluntad de un solo hombre - el ex presidente de la República, general Ernesto Geisel -, sin ninguna consulta al Congreso Nacional, fue estatizar los Registros de la Propiedad Inmueble, deben ser hechas algunas consideraciones, comenzando por la provisión de cargos de los oficiales del Registro y el nombramiento de los escribientes.

Lo ideal sería que todos esos cargos, tanto los de los titulares, como los de los escribientes, fuesen provistos a través de rigurosos concursos de pruebas y títulos. Entretanto, tenemos la seguridad, este ideal estará muy lejos de ser concretado.

Durante mucho tiempo, en la gran mayoría de los Estados del Brasil, los Registros de la Propiedad Inmueble fueron provistos sin ningún concurso y entregados como una prebenda a los correligionarios políticos del gobierno

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dominante. Así es como buena parte de los oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble no tienen formación jurídica. Entretanto, la circunstancia de la responsabilidad personal y directa por los servicios prestados impulsó a muchos de ellos a contratar buenos escribientes y a prestar buenos y excelentes servicios al público.

La estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble no modificará, estamos seguros, esta falla en el proveimiento de los cargos, tanto de los titulares como de los escribientes. Esos cargos continuarán siendo usados y cedidos como retribución de los buenos servicios prestados en las campañas políticas.

Agregamos todavía una consecuencia lógica de la estatización: el oficial del Registro de la Propiedad Inmueble no podrá ser responsabilizado, directa e individualmente, como sucede actualmente, por los actos de sus escribientes, pues, con la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble, inevitablemente esos escribientes serán nombrados sin ninguna injerencia o elección del oficial del Registro. Siendo funcionarios públicos, la responsabilidad por eventuales perjuicios que causaren las partes cabrá integralmente al Estado, con la acción represiva contra el funcionario (art. 107 de la Constitución Federal y art. 15 del Código Civil) .

La provisión de los cargos de oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble y de los escribientes habilitados que en ellos deben trabajar, tanto en el régimen de estatización como en el de privatización, debería, en un futuro, que esperamos se concrete, ser precedido de concurso de pruebas y títulos, como dijimos.

El oficial del Registro de la Propiedad Inmueble debería ser un profesional del Derecho, después de haber sido sometido a un concurso de pruebas y títulos.

En los cuatro Congresos Internacionales de Derecho Registral se puso énfasis en ese aspecto de la figura del registrador: "El registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se caracteriza como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como administrativa".

"Tal vez todavía no haya llegado el tiempo de reclamar del registrador, como requisito esencial, el grado de licenciado en Derecho, porque, por un lado, la exigencia dificultaría la adjudicación de algunos cartorios en el interior del país, y, por otro, la experiencia muestra que un lego puede dominar en poco tiempo el itinerario legal del examen de títulos. Por un proceso de evolución natural, probablemente se llegará brevemente al resultado deseado sin forzarlo, visto que, poco a poco los licenciados en Derecho tomarán cuenta del cargo, principalmente considerando que las facultades forman un número mayor de lo que la abogacía puede absorber."

Los escribientes habilitados, por otro lado, deberían ser también graduados en Derecho y, complementando su curso jurídico, con una especialización en Derecho Registral y Notarial, como requisito indispensable para su admisión a concursos de pruebas y títulos.

En la estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble será

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

indispensable la creación de una carrera profesional para posibilitar el acceso a cargos de mejor remuneración.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO

Los Registros de la Propiedad Inmueble actualmente en el Brasil están disociados del Catastro.

Si bien entendemos que deban ser organizaciones administrativas distintas - una técnica, el Catastro; la otra jurídica, el Registro -, para el perfeccionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, principalmente para el actual sistema adoptado en el Brasil, que tiende a aproximarse al sistema alemán, la organización perfecta de un Catastro sería un factor preponderante e indispensable para la perfección y mejor seguridad del Registro de la Propiedad Inmueble.

El Catastro bien organizado, armónico con el Registro de la Propiedad Inmueble, evitaría los constantes procesos de rectificación de los registros, los que tienen por finalidad compatibilizar la realidad jurídica (el derecho de la propiedad) con la realidad física (el inmueble).

El Brasil, por su inmensa extensión territorial, tiene situaciones económicas de las más diversas posibles. A los gobiernos locales - prefecturas municipales - incumbe la organización del Catastro de los inmuebles urbanos. Por eso, la gran mayoría de aquéllos no dispone de recursos financieros necesarios para una perfecta organización catastral de sus inmuebles.

En cuanto a los inmuebles rurales, el Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria (INCRA), por la ley 5868 del 12 de setiembre de 1972, reglamentada por el decreto 72106 del 18 de abril de 1973, inició la tentativa de organizar un Catastro de Inmuebles Rurales y un Catastro de Tierras Públicas. Entretanto, ese Catastro tiene finalidades más fiscales que geodésicas.

En términos futuros, habría, por lo tanto una necesidad imprescindible de establecer una intercomunicación entre el Registro y el Catastro, como complementos indispensables uno del otro, tendientes al perfeccionamiento y a la seguridad de los negocios inmobiliarios.

CENTRALIZACIÓN Y DESCENTRALIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La estatización de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil traerá, en lo futuro, el debate sobre la conveniencia o no de esos Registros, principalmente, en las grandes ciudades, donde, actualmente, éstos se multiplican, ya sean centralizados o agrupados en uno solo.

Nuestra opinión personal es que la descentralización actual de los Registros de la Propiedad Inmueble, abarcando cada uno de ellos una determinada región o circunscripción territorial, proporcionaría más celeridad en la prestación de los servicios, siempre exigida por el público.

La centralización de todos los Registros de la Propiedad Inmueble en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ciudades de gran movimiento, como San Pablo, Río de Janeiro, Belo Horizonte, Puerto Alegre, etc., produciría un inevitable congestionamiento en la prestación de esos servicios y retardaría, consecuentemente, el objetivo final de la parte interesada, que es obtener o su título registrado o la rapidez de la información que necesita sobre los derechos incidentes en un determinado inmueble o el certificado comprobatorio de la situación inmobiliaria.

Además, la centralización provocaría aumento del número de funcionarios de una misma repartición que, inevitablemente, tendrá que ser subdividida en secciones, jefaturas, departamentos, etc., y, finalmente, la dilución de las responsabilidades en los actos a ser practicados, por la constante sustitución y movilidad de los funcionarios.

La única ventaja de la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble, a nuestro parecer, sería la física, esto es, facilitar a las partes interesadas el acceso a una sola repartición, para poder informarse de la situación jurídica de varios inmuebles localizados en circunscripciones territoriales diferentes dentro de una ciudad.

Se puede prever que la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble sería una consecuencia ineludible de la estatización, como ocurre en varias naciones del mundo.

Las fallas y los defectos anteriormente mencionados, consecuentes de la centralización de los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán ser minimizados, en lo futuro, con el uso de la cibernética y de las computadoras electrónicas.

REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y COMPUTADORAS ELECTRÓNICAS

La finalidad de los Registros de la Propiedad Inmueble, como dijimos al comienzo de este trabajo, es permitir el conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista de los derechos reales que en ellos repercuten.

Ese conocimiento se efectúa a través de las informaciones que el Registro de la Propiedad Inmueble debe proporcionar, informaciones ésas que deben ser entregadas al Público de manera rápida, eficiente y segura.

El registro de la situación jurídica de los inmuebles se constituye, por lo tanto, en un almacenamiento de datos con memoria. Esos datos pueden ser almacenados en la memoria de la computadora y, así, se facilita su recuperación en fracciones de segundo.

No se puede, por tanto, olvidar que, antes del registro del acto jurídico relativo a un inmueble, hay una fase que ninguna máquina puede sustituir.

Es el examen de validez y de legalidad del título presentado. Es el período de la calificación registral. Ese examen que, como dijimos, termina con un juzgamiento y con una decisión, es privativo de la persona humana.

El uso de las computadoras electrónicas en los Registros de la Propiedad Inmueble, por el alto costo de su inversión, sólo será posible en un registro centralizado y también estatizado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La aplicación en el Brasil, por lo tanto, sólo podrá acontecer en un futuro muy distante, pues nos parece que ni el gobierno federal ni los gobiernos estatales están dispuestos a efectuar en los Registros de la Propiedad Inmueble una inversión de cantidades tan elevadas.

En los Registros de la Propiedad Inmueble descentralizados, la utilización de computadoras - minicomputadoras - solamente tendrá como objetivo economizar los espacios con los indicadores personales y con los indicadores reales, pues esas computadoras no eliminarán jamás el examen de validez y de legalidad de los títulos presentados para registrar, y ni tampoco los registros y anotaciones efectuadas en los "folios reales".

PERENNIDAD DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LOS PAÍSES OCCIDENTALES

En el comienzo de este trabajo afirmamos que el derecho de propiedad - que es el más importante y sólido de todos los derechos subjetivos otorgados al individuo, principalmente en los países latinos y en todos los integrantes del mundo occidental -, cuando recae sobre bienes inmuebles, necesita ser conocido, respetado, estar seguro, firme y libre de cualquier duda: tal es la expresión económica que él adquiere en los días actuales.

Estos requisitos solamente podrán ser proporcionados por una publicidad perfecta del derecho de la propiedad inmueble, y esa publicidad será la resultante de un Registro de la Propiedad Inmueble bien organizado, bien equipado y que transmita al pueblo de una nación y a toda una colectividad la seguridad y confianza de su derecho.

Así, mientras exista en una organización política el derecho de propiedad, como uno de los derechos subjetivos más importantes del individuo, el Registro de la Propiedad Inmueble existirá con él, como factor de seguridad, de tranquilidad y de paz social.

La prueba evidente de la perennidad del Registro de la Propiedad Inmueble en las naciones occidentales es la organización y la importancia que le están dando los países de tradición inglesa, en los que la transferencia de la propiedad se realizaba apenas a través de los contratos y con la entrega de los títulos de dominio.

III. Conclusiones

En vista de todo lo expuesto, podemos establecer las siguientes conclusiones:

1. El Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, reglamentado por la ley 6015 del 31 de diciembre de 1973, con las alteraciones introducidas por la ley 6216 del 30 de junio de 1975 que entraron en vigor el 1º de enero de 1976, está organizado bajo la forma descentralizada.

A pesar de que las directrices de su funcionamiento están dadas por ley federal, su organización estructural y funcional está dada por las leyes de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cada Estado. Existe un Registro de la Propiedad Inmueble en cada comarca (división judicial), y en las comarcas de mayor extensión y movimiento existen varios Registros de la Propiedad Inmueble y cada cual abarca áreas territoriales y administrativas determinadas, de tal modo que se facilite el acceso del público a las informaciones que los Registros de la Propiedad Inmueble deben proporcionar.

Los oficiales de los Registros de la Propiedad Inmueble son "delegados de una función pública", y nombrados por el Poder Ejecutivo de cada Estado (provincia). Desempeñan esas funciones como particulares, recibiendo remuneración (aranceles) por los actos que practican, la que es pagada por la parte interesada del Registro. El poder público le fija también la responsabilidad por los eventuales daños o perjuicios que pueda causar a esos interesados. Esa responsabilidad es directa y no subsidiaria, ni regresiva.

Al oficial del Registro de la Propiedad Inmueble le corresponde proveer todos los gastos necesarios de su oficina, desde instalaciones, equipos, materiales, hasta sus funcionarios, los que son elegidos por él. Los escribientes son indicados por el oficial del Registro y habilitados ante el juez de la comarca, después de pruebas necesarias y demostrativas de sus conocimientos relativos al Registro.

2. El Registro de la Propiedad Inmueble, actualmente en el Brasil, con la nueva legislación reglamentaria, fue dotado de un dinamismo compatible con la celeridad de la vida actual, sin olvidar la enorme diversidad de peculiaridades locales de la gran extensión territorial del país, con dimensiones continentales.

Fue instituida la escrituración mecánica en libros de hojas sueltas o en fichas.

Fue creada la matrícula de cada inmueble, adoptándose, así, la recomendación del ítem X de la "Carta de Buenos Aires", por la que la unidad inmueble pasa a existir a través de su manifestación formal en el folio o ficha real.

Los registros de las transmisiones de dominio y constitución de los derechos reales son efectuados en forma narrativa en la matrícula del inmueble.

El examen de la validez y de la legalidad del título presentado para ser registrado - la calificación registral - es efectuado con absoluta independencia por el registrador.

La microfilmación fue admitida en la nueva Ley de los Registros Públicos y ha sido largamente usada por los Registros de la Propiedad Inmueble, tanto para microfilmar los títulos y documentos que son presentados para su registro, como también para microfilmar los documentos y papeles ya archivados, y las propias fichas de matrícula, constituyendo así un excelente apoyo y un apreciable factor de seguridad con relación a todos los registros efectuadas en las matrículas.

3. El futuro de los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil está dependiendo de la reglamentación del artículo 206 de la Constitución Federal, el que fue modificado por la Enmienda Constitucional N° 7 del 13

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de abril de 1977.

Este artículo 206 determinó la estatización de todos los Registros de la Propiedad Inmueble que estuviesen vacantes, en la fecha de su publicación, o que se produjesen posteriormente, en virtud de la jubilación o muerte del oficial del Registro.

Esta reglamentación será concretada en una Ley Complementaria, por iniciativa del presidente de la República, la que dispondrá sobre las normas generales que deberán observarse en las provincias (Estados), Distrito Federal y territorios en la implantación de esa estatización, pues corresponderá a esas unidades de la Federación soportar los onus y gastos de tal implantación. La Ley Complementaria, hasta el presente momento todavía no fue remitida al Congreso Nacional.

4. Estatizados los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil, sus perspectivas futuras son muy desalentadoras, pues, según nuestra opinión personal, los servicios actualmente privatizados funcionan mejor que los estatizados y son más eficientes, debido a la responsabilidad personal y directa del oficial del Registro en el desenvolvimiento y perfeccionamiento de esos servicios.

5. Sin ninguna idea acerca de la legislación que reglamentará los Registros de la Propiedad Inmueble estatizados, los pronósticos de su futuro se harán, apenas, en términos ideales, pero no utópicos.

6. Para un futuro ideal, y para su perfeccionamiento, el proveimiento de los cargos de oficiales del Registro de la Propiedad Inmueble y de los escribientes habilitados debería hacerse a través de un concurso de pruebas y títulos, y debería ser requisito fundamental, para el nombramiento, la terminación del curso de Derecho, pues, "el registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como administrativa".

7. En un futuro ideal, los Registros de la Propiedad Inmueble en el Brasil deberán tener una estrecha vinculación con el Catastro, el que deberá expresar de manera perfecta el inmueble, la realidad física del derecho de propiedad.

8. En un futuro ideal, los Registros de la Propiedad Inmueble deberán continuar descentralizados, pues los servicios descentralizados atienden con mayor eficacia y rapidez al público interesado que los centralizados.

9. La centralización, desde nuestro punto de vista, es compatible con la estatización. Los servicios centralizados de los Registros de la Propiedad Inmueble requieren el apoyo de computadoras electrónicas, que podrán almacenar con eficiencia los elementos exigidos por los registros, tanto en relación con los inmuebles cuanto en relación con las personas.

Las computadoras electrónicas disminuirán el número de funcionarios necesarios de los registros en los folios reales, pero no eliminarán, jamás, el trabajo intelectual de los registradores encargados del examen de la validez y de la legalidad de los títulos que son presentados para su registro - "la calificación registral" -, actividad típicamente humana e insustituible por la máquina.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

10. En los países occidentales donde el derecho de propiedad es el más completo de los derechos subjetivos otorgados al individuo, y espina dorsal del derecho privado de los regímenes capitalistas, el Registro de la Propiedad Inmueble es la organización indispensable y fundamental para la seguridad de los negocios inmobiliarios que conduce a la paz y a la tranquilidad social.

PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CHILE

FERNANDO FUEYO LANERI

Profesor extraordinario y titular de Derecho Civil - Profesor titular de Derecho de los Registros - Universidad de Chile

SUMARIO

1. Advertencia previa. 2. Sólo unas notas características o distintivas que sirvan para el conocimiento del sistema legal chileno. 3. Pluralidad de sistemas legales. 4. El sistema original y común nació con el Código Civil. 5. Fuentes múltiples del sistema legal primitivo. Originalidad de Bello, incluso en esta materia. 6. Folio personal y cronológico. 7. Mera tenencia, posesión y propiedad. 8. Aplicación de la teoría del título y del modo de adquirir. 9. Funciones múltiples de la inscripción. 9.1. Tradición mediante inscripción del título. 9.2. La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles. 9.3. La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción. 9.4. La inscripción como medio especial de publicidad y de mantener la historia continuada de la propiedad raíz. 9.5. La inscripción como solemnidad de ciertos actos jurídicos. 10. La inscripción no es prueba del dominio. 11. Las inscripciones paralelas. 12. Las llamadas "inscripciones de papel". 13. La prescripción adquisitiva o usucapión. Único medio de probar el dominio. 14. La inscripción es constitutiva sólo en cuanto a su función idealizada en la ley, y declarativa en cuanto a sus efectos. 15. El conservador de bienes raíces y sus principales funciones. 16. El sistema notarial chileno no coadyuva al registral inmobiliario. 17. Futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en Chile. 18. Conclusiones.

1. ADVERTENCIA PREVIA

Entre mis aportes al presente simposio internacional se encuentran dos trabajos confeccionados especialmente para esta oportunidad.

Uno es general y podría tener la autoría de uno o más participantes que provinieran de cualquier país, y pone el acento en la necesidad y urgencia de una acción mancomunada destinada al desarrollo efectivo de los sistemas legales y de la tecnología en la materia registral inmobiliaria. La vía más feliz que he señalado allí es la de la cooperación internacional institucionalizada, suficientemente conocida y practicada desde hace

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decenios, con frutos magníficos, con la responsabilidad de los Estados, y que, sin embargo, ha olvidado la materia de nuestros afanes, con evidente descuido, y contribuyendo en gran medida al retraso del programa de estudios y acción correspondientes.

El otro trabajo a que aludía es el presente, exigido acertadamente por la Dirección General organizadora del simposio. Tiene por objeto reseñar el sistema legal imperante en el lugar del que uno proviene, su aplicación real y efectiva por los órganos pertinentes, y, además, las inquietudes de reformas que allí se observan.

Como agregación de mi propia cuenta, debe recomendarse la mayor exactitud en lo que se exponga a título de información, pues sólo de ese modo podrá llegarse al conocimiento debido de la realidad que se vive en cada país concurrente, y sólo así podrá seguir un diálogo provechoso en conclusiones destinadas a proyectos del mayor nivel.

2. SOLO UNAS NOTAS CARACTERÍSTICAS O DISTINTIVAS QUE SIRVAN PARA UN CONOCIMIENTO DEL SISTEMA LEGAL CHILENO

Dada la limitación razonable impuesta a la extensión que ha de tener cada trabajo y la circunstancia de estar dirigido hacia especialistas del exterior que apreciarán mejor un trabajo de síntesis, aquí me esforzaré por presentar unas notas características o distintivas del sistema legal chileno en torno de la materia registral inmobiliaria.

Trataré, además, que esas "notas" - a despecho de su brevedad y modestia - contengan alguna dosis interpretativa útil para el miraje desde fuera y para la obtención del provecho intelectual que han previsto los organizadores de este simposio internacional.

Por último, creo que en el caso del presente trabajo, como en el de todos y cada uno de los restantes invitados a Buenos Aires, se podrá observar un mérito, al menos: expone uno que ha vivido la legislación pertinente.

Mas, el sistema completo, con sus modificaciones más o menos profundas, las controversias que dentro de él se han suscitado, con o sin complicidad del sistema legal, las aplicaciones que de él han hecho los tribunales frente a conflictos suscitados, y, por último, ese enjambre de situaciones y modos de ser que van envueltos en las cosas y que puede conocer y dar a conocer más bien uno que está dentro, no aquel que observa desde afuera leyendo textos, sean o no legales, y que frecuentemente distan de la verdad estricta(1)(341).

3. PLURALIDAD DE SISTEMAS LEGALES

No podría dejarse de mencionar que el sistema legal chileno nació con un estatuto único aplicable indistintamente a territorios, personas o situaciones cualesquiera, sin distinciones.

Tal cosa sucedió al dictarse el Código Civil de 14 de diciembre de 1855, que dispuso normas relativas a los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, y, además, ordenó la dictación de un reglamento especial que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determina la organización del servicio que tendría a su cargo tan importante función, como, asimismo, "la forma y solemnidad de las inscripciones" (art. 695 del Código Civil).

En tal virtud se promulgó el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Tiene fecha 24 de junio de 1857. Salvo contadas excepciones, todas ellas de escasa trascendencia, el texto del Código y del Reglamento hoy es el mismo en la materia que nos ocupa. Ambos textos, por consiguiente, sobrepasan largamente un siglo.

Con el correr del tiempo, especialmente a contar de cincuenta años atrás, y acentuadamente en los años más recientes, una legislación relativamente abundante se ha venido ocupando de los inmuebles y su tráfico. En forma general, honda y trascendente en algunos casos, y, en otros, en cambio, atendiendo a particularismos de variado orden, que se refieren indistintamente a factores personales o reales, al título o al modo de adquirir, al saneamiento o convalidación "por golpe de ley", a la abreviación de los plazos de prescripción adquisitiva del dominio, o extintiva de acciones vinculadas con el título, etcétera.

Sería preciso caer en un estudio particular si en esta oportunidad se hiciera referencia a cada una de estas leyes que se ocupan de algún modo del registro inmobiliario, y que complementan, alteran o contradicen las reglas del sistema legal aludido en un comienzo; acaso no crean en el hecho un nuevo sistema, o nuevos sistemas opuestos al originario, para ser aplicados a una situación determinada que se ha originado y reclama solución efectiva y urgente, situación que en la práctica abarca masas de unidades parcelarias, o masas de individuos que carecen de título inscrito, o que éste nació viciado, no ostentando los individuos otra calidad que la de simples poseedores y el deseo ferviente no siempre legalmente justificado de transformarse en dueños con el egoísmo y codicia que distinguen al hombre.

Por el momento baste afirmar - como verdad objetiva - que los sistemas legales son varios: uno común y originario; otros agregados en el tiempo, a veces a través de reglas de variada trascendencia, a veces bajo el módulo de un verdadero sistema relacionado con hipótesis determinadas.

Además, baste en esta ocasión alguna deducción simple: lo anterior debe obedecer - y obedece necesariamente - a defectos del sistema originario creado por el Código Civil y el Reglamento que le siguió, y que se ha tratado de subsanar mediante legislación de excepción conducente al saneamiento.

A lo anterior puede añadirse que las técnicas de aplicación pueden estar retrasadas, o, al menos, muy sobrepasadas en relación con el volumen mayor de operaciones en nuestros días. Es una cuestión de época sobradamente superada; el fenómeno se presentaría de igual forma en cualquier país del universo.

De todos modos, la multiplicidad de sistemas legales es un hecho, además, muy fácil de comprobar.

4. EL SISTEMA ORIGINAL Y COMÚN NACIÓ CON EL CÓDIGO CIVIL

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CHILENO

A pesar de la alusión ya hecha al punto enunciado, bueno es remarcar que el sistema legal de Chile, en esta materia, se concibió, estructuró y organizó junto con el Código Civil, promulgado el 14 de diciembre de 1855, para empezar a regir el 1º de enero de 1857. Mas el Reglamento respectivo, de 24 de junio de 1857, que es un verdadero decreto con fuerza de ley, pues ya estaba ordenado en una disposición especial del Código, el art. 695.

Lo importante es que toda la civilística comprometida en un sistema registral inmobiliario - dominio, posesión, derechos reales, prescripción adquisitiva, clasificación de los bienes, particularmente en muebles e inmuebles, buena fe, validez o ineficacia del contrato, capacidad, vicios del consentimiento y mil materias más de variado nivel - se estructuró y se formuló a un tiempo con lo registral.

Lo uno y lo otro nace a un mismo tiempo, con aplicación de una misma política legislativa, por obra de unos mismos hombres, y unos mismos particularismos, sea para bien o para mal, pero así fue. No hubo oportunidad, por tanto, de hacer dos cosas con origen diferente, discordantes entre sí; el Código Civil, verdadera fuente materna, y un sistema registral inmobiliario derivado de aquella fuente. Insisto en el punto porque no ocurrió del mismo modo en muchos países. Recordemos que la Ley Hipotecaria española es de 1861 y el Código Civil empezó a regir en 1889, casi treinta años después.

Al revés, el Código Civil de Vélez Sársfield nació mucho antes que el sistema legal argentino registral inmobiliario. En el primero se admitió que vendría más tarde un ordenamiento positivo especial; pero en el Código mismo no se anticipó su estructuración.

5. FUENTES MÚLTIPLES DEL SISTEMA LEGAL PRIMITIVO.

ORIGINALIDAD DE BELLO, INCLUSO EN ESTA MATERIA

Quien se ponga a estudiar por primera vez el sistema legal chileno en la materia registral inmobiliaria - y aun el ya iniciado - deberá tomar debida nota de algunos antecedentes que resultan primordiales

La costumbre muy arraigada de asimilar el sistema en estudio a otro u otros que le hubieren servido de precedente o inspiración tropezará con la circunstancia de que el Código Civil chileno, de don Andrés Bello y López, se caracteriza por su originalidad en esta materia y también en su totalidad(2)(342).

Dicho Código Civil es enteramente nuevo en cuanto a concepción general, plan de exposición, soluciones particulares, adaptación al medio nacional de fórmulas que daban Códigos anteriores, y, finalmente, reproducción literal (no disimulada y estropeada) de algún texto en los casos precisos en que no cabía otra creación, propia, a juicio de Bello.

¿Cómo resulta o se produce todo ello? A mi juicio, y en gran parte, por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

uso de fuentes múltiples, integrales, conforme a un riguroso método científico, muy de Bello; verdadero sabio, de formación plena, humanista, y, por sobre todo, romanista auténtico. Repito, las fuentes que usó para elaborar el Código son múltiples, diría que todas las de su época, puesto que fue incluso un gran informático.

Con todo, siendo grande su número, lo importante es destacar que jamás podríamos dar a ellas, en general, un carácter absoluto, pleno, decisorio, suficiente; como para poder decir que el Código resultante, en la parte que sea, es producto de tal o cual fuente, singularizando, como apuntando con el dedo.

Según mis últimas reflexiones, disponiendo Bello de tantas fuentes a la vista, aprovechó de ellas, generalmente, meras sugerencias o inspiraciones, atisbos de soluciones, simples ideas para empezar a discurrir e intentar una construcción jurídica.

Escogiendo, recibiendo y descartando, haciendo suya una parte del todo, combinando elementos de uno y otro lado para lograr el equilibrio, excluyendo fuente tan importante como el Code Napoleón cada vez que lo juzgó pertinente, y aprovechando el sedimento que en su cerebro dejaban las fuentes de conocimiento en conjunto, formuló su propio pensamiento, innovador, por supuesto, y muchas veces aún vigente en nuestros días.

¿Qué decir especialmente en cuanto a la materia registral inmobiliaria?

Incontestablemente se confirma en este caso la originalidad que caracteriza al Código de referencia; aunque aquí me atrevo a decir que esa originalidad es francamente absoluta.

Siguiendo sus palabras en el mensaje que precedió al proyecto de Código elevado a la consideración del Congreso Nacional, "en cuanto al dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienden a importantes y benéficos resultados". En otras palabras, y para empezar, se volvían las espaldas al sistema imperante de la legislación española de la época (y por descontado que se ignoraba la Ley Hipotecaria española de años más tarde).

Más adelante, se observa una pálida alusión a la legislación alemana de algunos sectores en particular. "La institución de que acabo de hablaros se aproxima a lo que de tiempo atrás ha existido en varios Estados de Alemania y que otras naciones civilizadas aspiran actualmente a imitar. Sus buenos efectos han sido ampliamente demostrados por la experiencia."

Conociendo a Bello y su método, y la legislación resultante, ¿qué valor o trascendencia debemos darle a las palabras suyas recién transcritas? A mi juicio, ninguno. Fuera de que él mismo nos señala que lo hecho "se aproxima a . . .".

En suma, perderíamos el tiempo poniendo una etiqueta al sistema legal que ideó. Ese sistema debemos tomarlo como original, y tan refinadamente especial, que cuesta entenderlo, sobre todo por quienes se adentran al estudio de un sistema registral inmobiliario con el precedente de los modelos clásicos y de los cuales todas las legislaciones tomaron algo o bastante, combinando unos con otros, o sin combinación.

Dicha fórmula, ciertamente original, pudo ser acertada, o hasta genial, para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esa mitad del siglo XIX. Por sobre todo, destaca una fuerte dosis de prudencia no llamando a procesar de algún modo la validez o invalidez de los títulos de quienes se tenían por dueños a la época de dictarse la nueva legislación, ni dando a la inscripción mérito de dominio sino tan sólo de posesión, y, finalmente, dejando siempre la "puerta abierta" para una discusión judicial a fin de amparar a otros con mejores derechos, al menos durante el tiempo de prescripción adquisitiva.

De cualquier modo, el transcurso del tiempo y circunstancias de hecho absolutamente nuevas y jamás imaginadas hace más de un siglo han debido aconsejar una nueva legislación sobre la materia; además que de modernas técnicas para el manejo y recuperación de datos.

6. FOLIO PERSONAL Y CRONOLÓGICO

Una de tantas demostraciones de haber sufrido el sistema la acción del tiempo es que aún rige en Chile el folio personal y cronológico. La persona es el centro de gravedad de la inscripción, y lo demás es complementario o de agregación necesaria. Por consiguiente, una inscripción por cada titular que inscribe y a medida que se van practicando las inscripciones por orden de ingreso al servicio. Estas son en extracto, no de texto completo, o transcripciones del título, como en otros sistemas.

Las indicaciones del contenido esencial de una inscripción relativa al dominio, u otro derecho real, nos la proporciona el inciso 2º del art. 690 del Código Civil. "La inscripción principiará por la fecha de este acto; expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título; expresará además la oficina o archivo en que se guarde el título original." Cuando en la inscripción se alude al adquirente, se hace con una frase enfática e invariable: "Don Fulano de Tal es dueño de . . .".

La verdad que tal calidad, ideal para el adquirente y buscada por él, no resultará ser efectiva en todos los casos, puesto que para que eso suceda debe empezarse por la condición sine qua non de ser dueño el tradente, según aplicación de un principio del Derecho romano suficientemente conocido; fuera de que la inscripción, por sí misma, no asegura el dominio propiamente, sino tan sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión del bien raíz, conforme se detallará más adelante.

"La designación de la cosa", que parece algo tan simple, es nada menos que un requisito de difícil cumplimiento en la realidad.

Se alude de ese modo al señalamiento de los deslindes del predio conforme a los puntos cardinales, longitud de cada una de las líneas que forman la figura correspondiente, los vecinos del predio en cada lado y según lo fueron algún día y seguramente hoy no, nombre que tuviere eventualmente el predio, rol o individualización fiscal para efectos del pago de contribución a los bienes raíces, calle, camino, plaza o pasaje colindante, etcétera.

A veces la descripción se gráfica con un plano que se acompaña, o que, habiendo sido acompañado en transferencia anterior, esta vez se hace

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

referencia a él y su lugar preciso de archivo.

Salvo el caso de urbanizaciones modernas, que son de gran extensión (a lo mejor de 100 o más hectáreas), y en las cuales se han ordenado las diversas porciones o parcelas con real exactitud, y algún predio especial favorecido por deslindes naturales inconfundibles, y también el caso de la propiedad horizontal (por razones obvias), en lo demás, la llamada "designación de la cosa" es imprecisa, confusa, vaga y a veces muy distante de la realidad. Por supuesto que eso ha dado lugar a conflictos judiciales en todo tiempo.

No hace falta decir aquí que el sistema de folio personal y cronológico, en libros diferentes, distantes entre ellos a veces muchos años, está universalmente rechazado. No es necesario pormenorizar a este respecto.

7. MERA TENENCIA, POSESIÓN Y PROPIEDAD

Se trata de tres niveles de contactos del hombre con las cosas, cada uno definido por el Código Civil chileno. Por ser nociones básicas, y a fin de no caer en confusiones, se reproducirán las respectivas definiciones legales(3)(343).

Mera tenencia. "Art. 714. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno."

Posesión. "Art. 700. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo."

Propiedad. "Art. 582. El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno."

8. APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL TÍTULO Y DEL MODO DE ADQUIRIR

Es evidente que en el sistema chileno se aplica la teoría románica que distingue título o causa *adquirendi* y modo de adquirir, ambos íntimamente ligados entre sí. Reafirmando esta idea, Bello nos dice en el mensaje: "Mientras la inscripción no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna".

9. FUNCIONES MÚLTIPLES DE LA INSCRIPCIÓN

La inscripción es capaz de cumplir múltiples funciones, sea

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

simultáneamente en una misma hipótesis, sea alternativamente, según el caso. Se indicarán esas funciones y se podrá apreciar, al propio tiempo, que esa variedad de funciones fija, a su vez, diversidad de la naturaleza jurídica de dicha inscripción.

9.1. TRADICIÓN MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO

El art. 686 del Código Civil nos precisa que "se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador". En el inciso 2º de la misma disposición se agregan los demás derechos reales como afectos a la tradición mediante inscripción, exceptuándose solamente las servidumbres, y según doctrina el derecho real de herencia.

Bello es insistente, y en el mensaje nos expresa: "La transferencia y transmisión del dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio".

9.2. LA INSCRIPCIÓN ES REQUISITO. PRUEBA Y GARANTÍA DE LA CESIÓN DE LOS INMUEBLES(4)(344)

Aquí nos enfrentamos a una cuestión fundamental del sistema legal chileno: gira en torno de la posesión y no del dominio. Consecuentemente con ello la materia completa suele rotularse bajo el nombre de "teoría de la posesión inscrita", que justamente lo llevan innumerables trabajos nacionales sobre el tema.

Agreguemos algo más: la inscripción no prueba el dominio, y éste tiene una sola forma de probarse en Chile, que es por la prescripción adquisitiva o usucapión, vale decir, por otro modo de adquirirse el dominio, diverso de la tradición. En otras palabras, se excluye el modo común y se acude al modo excepcional y destinado a consolidar situaciones inciertas, requiriéndose para ello, naturalmente, un desplazamiento considerable en el tiempo. Esta viene a ser, en definitiva, lamentablemente, la verdadera inseguridad jurídica del sistema.

Esta posesión de los inmuebles se adquiere por la inscripción, se prueba en general mediante dicha inscripción, y ésta sirve, por último, de garantía, generalmente frente al usurpador, sea que éste cuente a su favor con otra inscripción o que carezca de ella.

a) La inscripción es requisito para adquirir la posesión en virtud del art. 724 del Código Civil. Dicha disposición establece que "si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio".

Superada una doctrina que se ha dado en llamar de la inscripción - ficción, formulada originalmente por el profesor Humberto Trucco F.(5)(345), y según la cual basta la inscripción para cubrir los dos elementos de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posesión (corpus y animus del art. 700), lo cierto es que ha prevalecido en definitiva la buena doctrina que nos aclara que la inscripción es adquisitiva de posesión en cuanto solemniza y reitera la tenencia con ánimo de señor y dueño. De este modo, de faltar la tenencia material en favor del titular de la inscripción, no hay posesión. En esta forma la inscripción es coincidente con la realidad, contribuye a su publicidad y es reafirmatoria de cierta garantía del sistema.

b) Otro de los atributos de la inscripción es el de servir de garantía de la posesión, en cuanto confiere al titular el beneficio de conservar su posesión si un tercero se apodera de la cosa, pues, en tal caso, éste "no adquiere la posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

Si aquel que empieza a conocer el sistema legal chileno tomara a la letra este atributo de la inscripción, de ser garantía de la posesión, y a la vez no considerara la relatividad que aquí tiene la noción de "garantía", caería fatalmente en un grave error.

Expresándolo en forma más amplia, lo cierto es que, dadas las circunstancias de que las disposiciones que abordan el atributo de la garantía distinguen entre inmuebles inscritos y no inscritos, entre usurpador que enajena a su propio nombre porque se da por dueño y usurpador que lo hace a nombre del dueño, entre posesión violenta y clandestina y posesión que no lo es, entre nueva inscripción que es "competente inscripción" e inscripción que no lo es, dándose en cada una de estas prolijas distinciones soluciones diferentes o de variante, y que, finalmente, se admite la prescripción adquisitiva de bienes raíces contra título inscrito, consideradas esas circunstancias, repito, la simple aseveración de que la inscripción es garantía de la posesión resulta dudosa y hasta temeraria. Y es entonces cuando el sistema toca fondo, precisamente desde el punto de vista de la seguridad registral(6)(346).

c) La inscripción es también prueba de la posesión. Norman la materia dos disposiciones: los arts. 924 y 925 del Código Civil. Fundamentalmente, el primero se refiere a la hipótesis de inmueble inscrito y siempre que la inscripción respectiva tenga más de un año, y el segundo, al caso de los inmuebles no inscritos.

Pasando por alto detalles y modalidades o variantes interpretativas que se observan en el curso de más de cien años de aplicación de las citadas disposiciones, lo cierto es que a la afirmación de lo fundamental, conforme acaba de expresarse, se agrega lo siguiente: el art. 925 del Código Civil se aplica no solamente cuando se intenta probar la posesión de los inmuebles no inscritos, o cuya inscripción tenga menos de un año, sino que aun en el caso de los inmuebles inscritos - por extensión -, si la respectiva posesión no resulta suficientemente acreditada por la inscripción.

9.3. LA INSCRIPCIÓN COMO JUSTO TÍTULO QUE HABILITA PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN

Si el sistema legal, en general, no ofrece dominio seguro al adquirente que inscribe, si la posesión que se inscribe puede ser regular o bien irregular,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

según los casos y con efectos jurídicos diferentes, si el adquirente no puede atribuirse mayores derechos de los que tenía el tradente al tiempo de la tradición, y si el sistema mismo no define situaciones ni conflictos en el momento inicial de la inscripción, fácil es comprender que se haya dado a la inscripción una función más: la de servir de justo título para llegar a ser dueño por vía de prescripción adquisitiva o usucapión.

No se adquiere el dominio al tiempo de la inscripción, como tampoco se toma decisión que resuelva un conflicto posible; pero, pidiéndose ayuda al tiempo y dándose expectativas a terceros, se ofrece una solución diferida, para cuando se cumpla la prescripción adquisitiva. Mientras tanto: espera, incertidumbre, posible controversia judicial, defraudación de la buena fe del adquirente, etcétera.

Eso explica el art. 683 del Código Civil: "La tradición da al adquirente en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido derecho".

9.4. LA INSCRIPCIÓN COMO MEDIO ESPECIAL DE PUBLICIDAD Y DE MANTENER LA HISTORIA CONTINUADA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

Nos encontramos con dos situaciones en las que la inscripción es ajena al problema de la posesión, pues no se adquiere ésta en virtud de la inscripción; pero es igualmente ajena al modo de adquirir el dominio denominado tradición.

a) Uno de los casos es el de la inscripción que deben hacer los herederos que han adquirido por el modo sucesión por causa de muerte; pero que deben inscribir en el Registro del Conservador para dar la debida publicidad a su adquisición y a fin de mantener la continuidad de la historia de la propiedad raíz. Por eso es que el art. 688 del Código Civil obliga a los herederos a inscribir so pena de no poder disponer de los inmuebles que les hubiere correspondido en herencia.

b) El otro caso es el de la sentencia judicial ejecutoriada que, al término de una controversia sobre el dominio de un bien raíz, declara la prescripción adquisitiva en favor de uno de los litigantes. Se inscribe la sentencia para dar cumplimiento a los mismos objetivos recién expresados, a la vez que se le hace producir efectos frente a terceros. La disposición que ordena la inscripción es el art. 689.

9.5. LA INSCRIPCIÓN COMO SOLEMNIDAD DE CIERTOS ACTOS JURÍDICOS

Siempre al margen de las funciones principales atribuidas a la inscripción, nos encontramos con la posibilidad de que aquella sea solemnidad de ciertos actos jurídicos, en virtud de disposiciones expresas, y sin descartar que en algunos de esos casos dicha inscripción, además, cumpla la función de tradición del derecho real respectivo, repitiéndose una vez más la teoría del título y del modo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Se citan los siguientes casos de inscripción - solemnidad: a) Donaciones irrevocables (art. 1400); b) Requisito de validez de las hipotecas (art. 2410); c) Requisito de validez de los censos (art. 2027); d) Requisito de validez para la constitución de un usufructo por acto entre vivos sobre inmuebles (art. 767), e) Constitución del derecho de habitación (art. 812); y f) Constitución de la propiedad fiduciaria (art. 735).

En los primeros casos citados habría, a juicio de buena parte de la doctrina, además, tradición del derecho real respectivo. Esto es, el de dominio, el de hipoteca y el de censo, respectivamente.

10. LA INSCRIPCIÓN NO ES PRUEBA DE DOMINIO

Ya se ha dicho que nuestro sistema gira en torno de la posesión; como que se estudia - repito una vez más - bajo el nombre de "Teoría de la posesión inscrita". Igualmente está expresado en varios pasajes de este trabajo que la inscripción no prueba el dominio. Es preciso, sin embargo, insistir en ello agregando algo bajo un epígrafe especial, como el recién señalado.

La conclusión de no ser la inscripción prueba de dominio emerge no sólo de disposiciones legales sino que, aun del mensaje redactado por Bello. Allí manifestó dos cosas en relación con este punto. En primer lugar, no quiso - o no se atrevió - a "obligar" a todos los titulares del dominio u otros derechos reales a que se inscribieran, perentoriamente, dentro de plazos determinados; por lo que la inscripción no es propiamente "obligatoria". Se crean factores que impulsan a inscribir; pero no se "obliga" a inscribir.

Bello, luego de admitir que algunas legislaciones contemplan la inscripción como garantía de la propiedad, formula su reparo en los siguientes términos: "Mas, para ir tan lejos, hubiera sido necesario obligar a todo propietario, o todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse . . .".

En seguida, Bello añade que para establecer la "obligación" habría sido preciso abrir un procedimiento destinado a justificar previamente la realidad y el valor del título respectivo. Hacía alusión, por supuesto, al principio registral de la legalidad, que, de aplicarse, habría exigido una efectiva calificación registral por parte del conservador, o de quien fuera en este período inicial de Registro aún en blanco y primeras inscripciones por practicarse. La "obligación", pues, según Bello, llevaría aparejado un proceso a instancia del interesado, "justificando previamente la realidad y valor de los títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración".

Sentado que la inscripción no es prueba de dominio, la misión del Registro como instrumento de seguridad jurídica ha sido sustituida por un mecanismo de consolidación de situaciones jurídicas adquiridas, como es la prescripción adquisitiva, culminación de un largo y engorroso proceso. A su vez, constituye el único medio de probar en Chile el dominio sobre un bien raíz. Finalmente, Bello expresó lo citado anteriormente hace ciento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

treinta años y conforme a las circunstancias de ese instante. Hoy no es válido lo que dijo en aquel tiempo.

11. LAS INSCRIPCIONES PARALELAS

Es frecuente el caso de un mismo predio que se encuentre inscrito, separadamente, a nombre de dos titulares que no son precisamente comuneros entre sí. La situación es posible en atención a varios factores. En general, contribuyen poderosamente a la doble inscripción posesoria: el sistema de folio personal; la subsistencia del régimen de inmuebles no inscritos y que llegan al Registro por primera vez según un procedimiento simplísimo de publicaciones en los periódicos y fijación de carteles, ignorándolo generalmente el antiguo poseedor inscrito; la inscripción disparatada de un Departamento completo (división geográfica del país) por parte del Estado, seguida de donaciones de partes, títulos que se han inscrito sin el menor inconveniente(7)(347), y, sobre todo, por la transgresión sistemática al principio de la legalidad, ya que falta, como se ha dicho, una efectiva calificación registral por parte de la autoridad encargada del Registro.

12. LAS LLAMADAS "INSCRIPCIONES DE PAPEL"

Si prácticamente está ausente el principio registral de la legalidad, y por ese camino se llega fácilmente a la doble inscripción, nada podrá extrañarnos que, avanzando otro poco, nos encontráramos con las llamadas "inscripciones de papel", planteadas derechamente, y defendiendo su valor, por Humberto Trucco Franzani en su artículo publicado en 1909(8)(348).

Se han definido estas inscripciones como aquellas que se refieren a bienes raíces que en el hecho jamás se han poseído. No constituyen, pues, más que una simple anotación en el Registro del Conservador, que no corresponde a una realidad posesoria. Como inscripciones son vacías, huecas, nada simbolizan, nada envuelven; por lo mismo, son de papel. Es como la "inscripción" del nacimiento de una persona que no existe ni ha existido; carece de sustancia y valor, es írrita.

Luego de largas controversias - aun judiciales - se llegó a precisar que si el inmueble respectivo aún no había ingresado al régimen de la posesión inscrita, y era por tanto de los llamados no inscritos, la "inscripción de papel" no era capaz de poner términos a la posesión de hecho que sobre el mismo inmueble venía ejerciéndose, y por lo mismo dicha inscripción carece de valor legal.

Los tribunales, por su parte, han amparado la posesión no inscrita que se ha ejercido sin interrupción ni desapoderamiento, declarando que la simple inscripción de títulos traslaticios de dominio, no acompañada de la aprehensión material del inmueble respectivo, no confiere posesión al titular de la inscripción ni hace perder su posesión al antiguo poseedor. En suma, una inscripción originaria no tiene valor contra la posesión no inscrita, si no va acompañada de la tenencia real del inmueble a que se refiere(9)(349).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Tratándose de inmuebles que ya han ingresado al régimen de la inscripción conservatoria, la solución tiende igualmente, a la exigencia de una nueva inscripción que vaya acompañada de una tenencia real y efectiva con ánimo de señor y dueño, en otras palabras, que tampoco sea de papel. Por consiguiente, si coexisten dos inscripciones del mismo inmueble a nombre de titulares diferentes, conservará la posesión aquel que primero las obtuvo mediante inscripción y tenencia material con ánimo de señor y dueño, y la perderá cuando el segundo poseedor inscrito adquiera esa tenencia desplazando al anterior.

Definido el problema de las posesiones conflictivas, ¿queda resuelto el problema de dominio? No, es aparte. Se definirá acudiéndose a otro modo de adquirir, la prescripción adquisitiva o usucapión, y para ello uno de los elementos o factores será precisamente el de la posesión. A su vez se distinguirán clases de posesión (regular o irregular), y entrará a aplicarse la accesión de posesiones (art. 717), esto es, añadiéndose la del antecesor y la de "una serie no interrumpida de antecesores", si bien "con sus calidades y vicios".

En suma, con motivo de las "inscripciones de papel" estamos frente a un incordio más del sistema en descripción.

13. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN. ÚNICO MEDIO DE PROBAR EL DOMINIO

La prescripción adquisitiva o usucapión puede ser según registro o bien contra registro; en ambos casos favoreciéndose a un titular inscrito. Pero mientras en el primer supuesto se logra la prescripción frente a un poseedor material, no inscrito, en el segundo se obtiene frente a otro titular inscrito, sin que pueda extrañarnos la doble inscripción, como ya se ha reiterado.

a) Prescripción según Registro. Se permite en este caso que la adquisición del derecho real favorezca a un titular inscrito frente a un mero tenedor material que no tiene esa posibilidad. Como puede observarse, la inscripción que en un principio no permitió el dominio del titular, le sirve, sin embargo de justo título para prescribir. Aquí se demuestra, una vez más, la ventaja de inscribir y el estímulo de la ley para que se alcance al Registro; al poseedor inscrito se le confiere una condición superior en relación con el no inscrito y en un momento dado se le concreta su ventaja. Lo que no quiere decir, como ya se manifestó, que la inscripción se haya establecido en forma "obligatoria".

b) Prescripción contra Registro, o prescripción contra título inscrito. El solo enunciado del epígrafe está dando a conocer una de las características más destacadas del sistema: su inseguridad.

La posibilidad de prescribir "contra título inscrito" está dada por el contexto de reglas legales; pero la reafirmación específica la encontramos en el art. 2505 del Código Civil: "Contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva del dominio de bienes raíces inscritos o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo"(10)(350)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si tuviéramos que señalar los diez artículos del Código Civil relativos a la materia registral inmobiliaria que más polémica han levantado, el citado 2505 sería indudablemente uno de ellos. Este trabajo no tiene, sin embargo, más propósito que el de exponer en forma simple y clara el sistema, por lo que me limitaré a enunciar algunos de los puntos conflictivos a que ha dado lugar.

1. Sobre la base de las disposiciones que confieren a la inscripción el atributo de ser garantía de la posesión (arts. 728 y 730), y debiendo darse a la expresión "competente inscripción" (art. 730) su verdadero sentido y alcance, se ha llegado a polemizar acerca de qué "inscripción competente" es idónea para prescribir contra título anteriormente inscrito. Unos dicen que basta la inscripción que se practica conforme a las reglas sobre la manera de hacerse las inscripciones formalmente y que están dispuestas tanto en el Código Civil como en el Reglamento respectivo. Otros piensan, en cambio, que no cabe una interpretación tan superficial

2. Se ha discutido, además, sobre el carácter de la prescripción adquisitiva a que se refiere el art. 2505. ¿Es sólo la prescripción adquisitiva ordinaria (máximo de requisitos y plazo más breve), o es tanto la ordinaria como la extraordinaria (menores exigencias en los requisitos y plazo más largo) ? La jurisprudencia se ha inclinado mayoritariamente en favor de la tesis que la disposición tiene aplicación para alcanzar una y otra forma de prescripción adquisitiva, tanto la ordinaria como la extraordinaria.

3. Si el segundo título inscrito que se invoca para vencer a uno anterior debe ir o no acompañado de la tenencia material con ánimo de señor y dueño, con lo cual volvemos al problema de las "inscripciones de papel". Se ha resuelto, reiteradamente, que una simple "inscripción de papel" no tiene el mérito suficiente para la adquisición del dominio por prescripción.

14. LA INSCRIPCIÓN ES CONSTITUTIVA SOLO EN CUANTO A SU FUNCIÓN IDEALIZADA EN LA LEY, Y DECLARATIVA EN CUANTO A SUS EFECTOS

Algunas afirmaciones que se han hecho sobre la naturaleza de esta inscripción, tanto en Chile como en otros países, conducen a la necesaria aclaración. Adelanto que la solución, a mi juicio, está en lo señalado en el epígrafe; esto es, el carácter constitutivo está sólo en la función idealizada que le ha conferido la ley a la inscripción, y sólo en algunos casos, no en todos, mientras que en medida importante, relacionado con los efectos sustantivos y procesales, esa inscripción es declarativa, y aun agregaría, de modalidades especiales.

En Chile, Rafael Mera Berridos, en su memoria de prueba(11)(351)hace la siguiente afirmación que, a mi juicio, requiere examen detenido: "En nuestro Derecho, la inscripción tiene por regla general valor constitutivo". Y anteriormente nos había dicho que "este carácter constitutivo se encuentra claramente determinado en el mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código Civil", precisamente en aquel pasaje que hace la distinción entre el contrato y sus efectos personales y la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscripción, que es "forma única de hacer la tradición"(12)(352).

En la Argentina, el profesor José Pérez Lasala hace, por su parte, una aseveración con carácter ciertamente absoluto, al expresarse así: "La inscripción, pues, viene a ser un elemento constitutivo del derecho real". La frase es a la vez el término del párrafo 493, que tiene por nombre "Función de la inscripción en las enajenaciones inmobiliarias", lo que no deja de ser decisivo. Aclaremos que el párrafo pertenece al capítulo de su obra dedicado a la legislación de Chile(13)(353).

Las notas sobre el sistema chileno contenidas en los epígrafes anteriores a éste anticipan y facilitan en buena parte la explicación que en seguida se dará para precisar lo que hay de cierto en esto, y que requiere distinguir entre función y efectos.

Por tanto, la inscripción del título, con carácter de tradición del dominio y otros derechos reales, según lo dispone claramente el artículo 686, como ya se dijo todo ello al empezar este trabajo, conduce directamente a la constitución del derecho real respectivo, y a la inscripción se le confiere, por lo mismo, carácter constitutivo en cuanto a su función.

Por aclarado que esta inscripción "constitutiva" no produce efecto alguno por sí sola, por lo que debe descartarse que nos encontremos frente a una inscripción constitutiva.

Por el contrario, en su papel de tradición, requiere de un título traslativo por disposición expresa del inciso primero del art. 675, y que éste "sea válido respecto de la persona a quien se confiere", según lo establece el inciso 2° de la misma disposición y lo reiteran los arts. 677 y 678, que se adentran en el error en cuanto al título como razón de invalidez; sin contar con requisitos propios de validez en atención a los arts. 670 a 678, que representan las reglas generales de toda tradición.

La inscripción constitutiva, con todo, y para ser tal, no sólo presupone su juego copulativo con el contrato, a fin de alcanzar la generación del derecho real, sino que, aún más, debe representar efectivamente una protección, de manera que se garantice tanto la existencia del derecho inscrito como lo relativo a su titularidad. Resultado de ello es que la inscripción representará una presunción iuris et de jure de dominio en favor del titular inscrito que adquirió su derecho de quien figuraba en el Registro como legitimado para transferir, siempre que haya obrado de buena fe.

Ahora bien, ¿qué sucede a este respecto en el sistema legal chileno? Nada más fácil que responder con epígrafes anteriores del presente trabajo destinado a caracterizar el sistema: "La inscripción no es prueba de dominio"; "La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles"; "La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción"; "Las inscripciones paralelas"; "Las llamadas inscripciones de papel"; "La prescripción adquisitiva o usucapión, único medio de probar el dominio", que, a su vez, distingue "prescripción según registro" y "prescripción contra registro o contra título inscrito".

Agréguese a lo anterior el epígrafe destinado al conservador y sus principales funciones, en el cual se demuestra que el principio de la legalidad es demasiado feble, que el sistema de folio personal es fuente de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

innumerables vicios y defectos, que el Catastro consustancial del Registro no existe, y que toda técnica moderna está ausente, todo lo que hace que el sistema sea justamente inseguro.

La simple enunciación que precede economiza, pues, toda argumentación. La conclusión emerge sola: la inscripción, en cuanto a sus efectos, es declarativa y de carácter muy particular, según está fijado por la ley.

Para terminar, recordemos que la inscripción, en ciertos casos, ya tratados al empezar este trabajo, desempeña una función en todo ajena a la tradición o adquisición de un derecho real y se limita a la publicidad especial del respectivo derecho, manteniendo a la vez la historia de la propiedad raíz. Son los casos de los artículos 688 y 689 del Código Civil, el primero tratándose de la herencia, en el cual opera el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte, y el segundo cuando ha sido declarada la prescripción adquisitiva por sentencia judicial ejecutoriada, actuando precisamente otro modo diverso que la tradición. Digamos que la inscripción, en los casos señalados, es simplemente declarativa - preclusiva en cuanto a su función.

15. EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES Y SUS PRINCIPALES FUNCIONES

Se intentará una síntesis de lo que podría denominarse Derecho Registral Inmobiliario formal, o disposiciones de forma sobre la materia, lo cual puede contribuir a completar el conocimiento de lo sustantivo o material a que se ha hecho referencia anteriormente en los respectivos epígrafes. Me valdré de la división en letras para decir de cada cosa lo más elemental y en la forma más clara posible.

a) El Registro está organizado en una oficina denominada Conservador de Bienes Raíces, existiendo una por cada departamento del territorio nacional. Está a cargo de un funcionario que toma el mismo nombre de la oficina y que es designado por el presidente de la República a propuesta, en terna, por la respectiva Corte de Apelaciones.

Salvo el caso de contadas ciudades de mayor población, como Santiago y Valparaíso, y últimamente sumándose muchas otras, la función registral se cumple paralelamente por el notario público, y si en el departamento respectivo hay dos o más notarios - caso muy frecuente - se distribuyen entre ellos los diferentes Registros, gobernándolos independientemente. Puede afirmarse, en consecuencia, que en Chile casi todos los notarios - al menos históricamente - son a la vez conservadores, sea con funciones plenas, sea con funciones divididas.

Se deduce de lo dicho que nuestro sistema legal consagra la multiplicidad de Registros, no sometidos a un control unitario y centralizado, y a la vez distribuidos por circunscripciones territoriales. La organización del Registro escapa, pues, de la dependencia de un órgano del poder central.

b) Los libros que tiene a su cargo y bajo su custodia el conservador, son fundamentalmente tres; agregándose otros, de carácter especial, que las leyes han ido creando, como el Registro de Comercio, el de prenda agraria,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el de prenda industrial, el de prenda de cosa mueble que se vende a plazo, el de minas, el de vehículos motorizados, etcétera.

Los libros fundamentales son:

1. El Repertorio, en el cual se anotan los títulos que se presentan al conservador para su inscripción, no pudiendo faltar en caso alguno dicha anotación, que es obligatoria para el conservador, sea que se convierta en inscripción o no en el Registro respectivo. Es ajena, por tanto a una función valorativa o de calificación por parte del conservador. Esta "anotación presuntiva", así se la denomina, "caducará a los dos meses si no se convirtiere en inscripción" (art. 15 del Reglamento).

2. El Registro se compone de tres libros. El Registro de Propiedad, el más importante de los tres, da cuenta de las traslaciones del dominio sobre inmuebles, y de las inscripciones por vía de publicidad y para mantener la historia de la propiedad raíz, como quedó indicado al señalarse las funciones múltiples de las inscripciones. El Registro de Hipotecas y Gravámenes tiene por objeto la inscripción de las hipotecas, censos, derechos de usufructo, uso y habitación, fideicomisos, servidumbres y otros gravámenes. El Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar contiene las inscripciones que su mismo nombre está indicando, esto es, limitaciones a la capacidad de las personas y todo aquello que coarte o embarace el libre ejercicio del derecho de enajenar.

3. El Índice, que es por Registro, y que se confecciona cronológicamente y a la vez por orden alfabético de los nombres de los otorgantes, indicándose además el nombre del fundo (art. 41 del Reglamento). Se llevará, además, un Índice General, también por orden alfabético, "el cual se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres Registros" (art. 43 del Reglamento). En Santiago, por excepción, se lleva un Índice General por cada uno de los tres libros.

c) De las inscripciones por los nombres de los titulares - o sea, por el sujeto y no por el objeto del derecho - se desprende que el sistema se adhiere al folio personal. La identidad física del inmueble, y, sobre todo, la exactitud y aun realidad de su inscripción quedan relegadas a segundo plano. La especificación se hace por medio de los deslindes del predio, los cuales son ora vagos, ora equivocados, ora inexistentes, pudiendo a este respecto exhibirse la gama más variada que la imaginación pueda ser capaz de captar. Se suele agregar por vía referencial otros datos, como el rol de avalúos para efectos del pago de impuesto territorial y otros impuestos derivados, rol que tiene relación con un catastro - muy primario - que lleva el Servicio Nacional de Impuestos Internos.

Tratándose de la propiedad horizontal, que tiene normas especiales, hay un remedo de folio real, en el hecho, pues, a pesar de seguirse haciendo referencia a la persona que detenta el título, reglas especiales obligan a la inscripción de un plano del suelo y del edificio, que es el oficial, usado y controlado por la autoridad administrativa o municipal, y que es exacto. Los deslindes, en este caso, coinciden con el plano, necesariamente.

En la subdivisión predial también se obra con sujeción a un plano al que hace referencia en la inscripción, por lo que la probabilidad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imperfección, al principio anotada, prácticamente desaparece. ch) El registro es de negocios jurídicos o títulos, no de derechos. El sistema legal nos señala que "el conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten" (art. 12 del Reglamento). Por lo mismo, se da publicidad a los actos y contratos que la ley dispuso inscribir; pero el Registro no configura titularidades reales, o sea, no garantiza los derechos reales sobre inmuebles. Como ha dicho la jurisprudencia, "se da publicidad al acto para hacerlo manifiesto y pueda ser conocido de todos. . .".

d) El principio de la legalidad está concebido mediante una función de calificación restringida y limitada que es de cargo del conservador. Se reduce a un mero examen externo de los títulos o de otras circunstancias que, siendo de fondo, aparecen sólo de la materialidad de los mismos.

El rechazo del título por el conservador está contemplado por el Reglamento respectivo en el siguiente evento: "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles". La misma disposición, acto seguido, da ejemplos relacionados con la norma recién reproducida, algunos ciertamente pueriles. Uno de los ejemplos parecería ir más al fondo del problema, aparentemente: "si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente" (art. 13). En la práctica el conservador no llega a profundidades, por varias razones, de todas conocidas y que no hace falta expresar aquí; salvo contadísimas excepciones, nuestro conservador es mecanicista y cómodo.

La interpretación exacta de la disposición en comentario la proporciona una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, expresándose así: "Los vicios y defectos que le corresponde representar al conservador deben aparecer de la simple lectura del título cuya inscripción se le pide. No observándose en el título presentado ningún vicio o falta de una formalidad ostensible, de aquellas que permitan al conservador rehusar su inscripción, éste debe proceder a realizarla sin tardanza". Naturalmente, es preciso ahondar en lo que se ha querido decir con esa frase en la sentencia. Deben analizarse los hechos del pleito.

Si la calificación jurídica es escasa e incompleta, la calificación material del predio, que comprende existencia, ubicación, extensión, deslindes, etc., no cuenta en el sistema. Todo está limitado a una confrontación con el título precedente que se cita, que, de coincidir con la literalidad de la descripción, basta y sobra.

e) La impugnación de la calificación, hecha por el conservador que ha rechazado la inscripción, se hace sólo por vía judicial, descartándose, por tanto, la vía administrativa. El afectado ocurrirá ante el juez de Primera Instancia del departamento respectivo, quien, "en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin más trámite". Si el juez denegare el reclamo, su resolución apelable en la forma ordinaria (arts. 18 a 20 del Reglamento).

16. EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO NO COADYUVA AL REGISTRAL INMOBILIARIO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si yo conociera únicamente mi sistema notarial y mi sistema registral inmobiliario y ninguno otro más, este párrafo simplemente no existiría. Pensaría, a mi modo, que ambas funciones son independientes. Más precisamente, que lo notarial terminaría antes de empezar lo registral inmobiliario. Por lo mismo, conforme a esta posición, el notario no tiene injerencia alguna en lo que prosigue. Todo ello es, en verdad, un proceso integral, único y continuado, aunque de contenido diferente en sus etapas.

Ciertamente, en Chile, strictu sensu, el notario no examina el título sobre el cual se intenta operar, ni aconseja a las partes profesionalmente, ni interpreta sus voluntades, ni adecua estas voluntades a la escritura, ni redacta dicha escritura(14)(354), ni menos realiza actuaciones preparatorias y cautelares ante el Registro de la Propiedad Inmueble, como sucede en otros sistemas legales, en la práctica diaria.

El notario, en Chile, termina su actuación con la entrega material, a las partes, de las copias autorizadas de la escritura pública extendida y firmada en su registro o protocolo. No acude al Registro Inmobiliario, ni llama por teléfono, ni cosa alguna le empece sobre este particular.

Hay un deslinde claro, indiscutido, que separa al notario y su función del conservador de bienes raíces y su función.

Se comprenderá, de este modo, que la función del notario culmina más pronto, o queda como recortada, y que la del registrador de la propiedad inmueble pierde una colaboración importante y de considerable eficacia. Por último, la necesaria intercomunicación lógica y cronológica de ambas funciones no existe, más todavía, se ignora.

Vendrá, seguramente, una reforma del sistema notarial chileno. Si bien venciendo hábitos fuertemente enraizados en una larga tradición difícil de alterar.

Tienen los notarios chilenos, sin embargo, una excelente formación jurídica, están organizados en una Asociación Nacional que cuenta con dirigentes de una extraordinaria capacidad, y todo ello contribuirá eficazmente al cambio.

17. FUTURO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN CHILE

Al convocárenos a este simposio internacional, se nos requirió un trabajo que contuviera tanto el presente o realidad actual del sistema del país de origen como las perspectivas que se divisan en un futuro cercano, entendido esto de un modo objetivo.

Me corresponde, ahora, pues, referirme a lo que se percibe hacia el futuro próximo.

Nadie podría dudar que dentro de algún tiempo - con un cuándo difícil de precisar - habrá en Chile una reforma integral. Por ser necesaria, cuando no fuera más que atendiendo a una sola razón: la época en que nació el sistema legal vigente se encuentra a una distancia de años luz. El medio cambió infinitamente; las unidades parcelarias se multiplicaron de modo increíble y la dinámica de operaciones, aun masivas, se nota a la simple vista. Por lo mismo, cualquier imperfección del sistema, y que no era

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imperfección en la época de nacer el sistema, hoy se proyecta en el medio con rasgos perniciosos, caóticos, fatales.

La necesidad de reforma, recién afirmada, está demostrada por una decisión de la autoridad, canalizada a través de dos ministerios que han iniciado los estudios pertinentes. El Ministerio de Justicia, hace algunos años, y recientemente el Ministerio de Bienes Nacionales. Más todavía, con el apoyo material y moral de una institución de carácter privado anhelante de coadyuvar al progreso del país, como lo es el Banco Hipotecario de Fomento Nacional, conocido por la sigla BHIF.

Por consiguiente, habrá reforma de carácter hondo y sustantivo. Se realizará por etapas necesarias, a veces aconsejables, o en un todo omnicompreensivo. Tal vez lo primero sea lo más probable.

El cuándo de la reforma no es predecible con exactitud, si hemos de expresarnos seriamente y con honestidad. Pero puede añadirse que más bien pronto, al menos en sus primeras etapas. Parodiando la vieja frase, se está trabajando con cierta prisa y sin pausa.

El folio personal, desterrado en todas las legislaciones modernas, se sustituirá por el folio real, qué duda cabe. Con ello se habrá avanzado bastante.

El catastro nacional parcelario, que es realidad en todas las naciones avanzadas, proseguirá confeccionándose del modo que ahora se intenta, por razones territoriales y conforme a técnicas ya conocidas y probadas. La coordinación entre catastro y registro - tema clásico - será también una de las metas por conquistar.

Las modernas técnicas que hoy ofrecen la computación y el microfilm, también jugarán un papel importante dentro de la reforma.

El problema de financiamiento de un cambio como el esbozado, y que no es más que un acercamiento a lo que en otros países se ha logrado con éxito, es sin duda un problema de real envergadura. Pero el Estado conferirá - no dudo - la debida prioridad del gasto, y esto será factor decisivo. Sin contar con la cooperación de organismos como el recién recordado.

Pero así como el retraso se hizo evidente, hondo y caótico por haberse dejado pasar el tiempo sin afrontar el problema, de igual modo Chile tendrá la ventaja evidente de contar con excelentes modelos de sistemas registrales inmobiliarios, afirmación que no hace falta precisar entre especialistas.

De ningún modo estoy afirmando que debe adaptarse un determinado sistema registral inmobiliario en actual funcionamiento. Jamás debe procederse así porque los resultados serían negativos. Se trata solamente de tomar lo bueno, recoger inspiración eficaz, y, en general, en vez de adoptar, sencillamente adaptar.

Sin duda que la cooperación técnica internacional, planteada de manera central en el otro trabajo presentado a este simposio, será pieza fundamental de la reforma. No sólo en Chile sino que respecto de cualquier nación, puesto que en todos los lugares del mundo se requiere de alguna reforma, se trate de países retrasados en la materia, se trate de aquellos que la iniciaron hace veinte años, felizmente con éxito; de todos modos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

necesitan algunos ajustes de cierta importancia.

18. CONCLUSIONES

1. El sistema legal chileno nació en un solo instante junto con promulgarse el Código Civil chileno el 14 de diciembre de 1855, para empezar a regir el 1º de enero de 1857. Un Reglamento dispuesto por el citado Código, del mismo año 1857, se encargó de organizar el conservador de bienes raíces, estableció reglas pormenorizadas y también reiteró de un modo u otro la estructura sistematizada que se encuentra totalmente en el Código. Dichas reglas, del Código y del Reglamento casi simultáneo, perduran hasta nuestros días, salvo modificaciones insustanciales de escasísima significación.
 2. Con todo, legislación especial que empieza a dictarse desde hace más de cincuenta años, y con mayor intensidad en los últimos, regula situaciones particulares en razón de territorio, o de personas, o de fines especiales, como el de promoción de nuevas viviendas económicas, o bien dispone normas y procedimientos particulares con el objeto de sanear o convalidar efectos irregulares producidos en el tiempo por aplicación del sistema legal originario.
 3. De cualquier modo, se observa incontestablemente una pluralidad de sistemas legales, objetivamente hablando, y cualesquiera que fueran las interpretaciones sobre las causas que provocaron tal pluralidad.
 4. El sistema primitivo y común que nació junto con el Código Civil tiene acentuados rasgos de originalidad dentro de lo que debe entenderse por originalidad en el quehacer legislativo.
 5. En el presente trabajo se han recordado las notas características del sistema legal chileno, y en el hecho están reproducidas en gran parte en las rotulaciones que integran el sumario.
 6. Hacia el futuro se divisa innegablemente una reforma legislativa que adecue el sistema con la época, pasados alrededor de ciento treinta años de la concepción de Bello. Las autoridades chilenas han organizado un verdadero plan de reformas, con fijación de plazos perentorios para la elaboración de anteproyectos. En éstos han de contemplarse dos aspectos fundamentales: el Catastro Nacional Parcelario y el sistema registral inmobiliario.
 7. La cooperación técnica que se preste a esta iniciativa concreta, contenida en reglas legales recientes, sea que provenga de la propia nación o del campo internacional, decidirá en gran parte el éxito.
 8. Un simposio internacional, como el organizado por el Registro de la Propiedad Inmueble, y del modo acertadísima que lo ha logrado, constituye, sin duda, uno de esos aportes de cooperación técnica recién recordada.
- Las reformas que se introdujeron en el año de 1979 en los ordenamientos legales que regulan el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del distrito federal, básicamente se fundaron en dos principios de orden eminentemente práctico: la sustitución de los anacrónicos y fragmentarios libros de registro por "folios", destinados a compendiar el historial jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de cada fundo o finca adscritos al sistema, y la posibilidad de operar dicho sistema recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado que permitiese satisfacer, al momento presente y en un futuro previsible, los múltiples requerimientos de una sociedad y una economía en trance de acelerado desarrollo.

Las medidas adoptadas para atender a esa doble y apremiante exigencia si bien fundamentalmente se encaminaron a optimizar las técnicas de la registración y del correspondiente aparato publicitario, provocaron la suspicacia de parte de los usuarios y aun la desabrida protesta de algunos sectores, de rancia estirpe conservadora, cuya aversión al cambio es tan sintomática y funesta como proverbial.

Hay quienes piensan que los valiosos aportes de la tecnología a las ciencias de la administración deben detenerse en el umbral de aquellas instituciones en las que, de un modo u otro, se administra el derecho; so pena, en caso contrario, de introducir un elemento heterodoxo, perturbador y deshumanizante en el ámbito de las relaciones jurídicas. La verdad es que la tecnología poco tiene que ver con la sustancia del derecho y sí, mucho, con los medios materiales de que se puede disponer para darle cabal y concreta expresión. Una ley, verbigracia, y la historia es pródiga en ejemplos, puede pregonarse de viva voz, cincelarse en granito, inscribirse en arcilla o confiarse al papel, sin que por ello se desvirtúe la naturaleza de sus contenidos.

El caso concreto de las instituciones registrales ilustra, en forma por de más patente, lo antes expuesto. El Registro Público de la Propiedad es, en último análisis, una institución pública destinada a proporcionar los tipos de información previstos por las leyes respectivas, en respuesta al interés de los particulares. Empero, por principio, es preciso establecer una clara distinción entre el contenido de la información, o sea, lo que técnicamente se denomina mensaje, y los medios idóneos para que éste alcance su máxima difusión y efectividad en orden a la magnitud de los sectores interesados.

Dos disciplinas científicas de muy reciente aparición están implicadas en este que es, apenas, un menudo proceso parcial dentro del vasto universo de la comunicación: la informática, que se ocupa de la selección y tratamiento del material informativo; y la cibernética, aplicada, en este caso, al control de los mecanismos de proceso y almacenamiento de datos, con márgenes mínimos de tiempo y espacio.

Según esto, es innegable que la tecnificación de los medios operativos del sistema registral, lejos de interferir con la esencia jurídica del mensaje, a cuya difusión están destinados, cooperan a su mayor eficacia, abreviando las secuencias de la transmisión y eliminando los elementos perturbadores y distorsionantes que se suelen filtrar a lo largo de ella. Con sobrada razón ha dicho recientemente un laureado autor, perito en estas materias: "La cibernética es la ciencia de la organización eficiente"; y es obvio que la organización eficiente de las instituciones de derecho es un coadyuvante de primer orden para el ejercicio del derecho mismo.

Este criterio, de todo punto justificado, si no se quiere que el aparato

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

institucional ceda ante el impacto de una multitudinaria y creciente demanda de servicios, ha suscitado acerbos críticas cuya falacia es preciso denunciar, habida cuenta de que sólo tienden a propiciar un clima de desorientación y desconfianza.

Una institución de derecho, como esta a la cual servimos, es, fundamentalmente, un sistema de normas y principios jurídicos que coaccionan para la consecución de unos fines específicamente determinados; pero a nadie se le oculta que un sistema de tal naturaleza precisa, para su funcionamiento, de un más o menos considerable gasto de trabajo humano que, en no escasa medida, se aplica a operaciones de tipo rutinario y mecánico, siendo éstas las que pueden efectuarse - y con ventaja - valiéndose de aparatos que operan bajo riguroso control y con arreglo a un programa predeterminado; todo ello en orden a la economía del sistema mismo, entendiendo aquí por economía el uso consciente, ponderado y racional de los medios en relación con el fin.

Así pues, cuando en nuestro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el artículo 34, prevé el empleo de unidades electromecánicas y electrónicas "en apoyo de todo el sistema", sólo haciéndose eco de un obtuso criterio puede entenderse que el susodicho apoyo esté referido al contexto jurídico normativo, el cual, en razón de su naturaleza, tiene como única y sólida base de sustentación los firmes sillares de nuestro orden constitucional.

Conviene destacar aquí que, al hablar de "todo el sistema", implícitamente estamos haciendo referencia al Archivo de Notarías, puesto que éste ha pasado a constituir una oficina dependiente de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y, por consiguiente, su acervo documental forma un todo unitario con el del Registro, retroalimentándose ambos, a efecto de que el material informativo se conserve en perfecto orden secuencial, desde el momento en que los particulares declaran su voluntad ante el fedatario público, hasta aquel en que el contenido de los correspondientes testimonios se incorpora al Registro para surtir la plenitud de sus efectos frente a terceros.

Estas breves consideraciones bastan para alejar toda sospecha respecto a que se pretenda hacer del Registro algo así como un sistema computarizado de alarma, destinado a prevenir cualquier intento de atropello al derecho de propiedad. La salvaguarda de nuestros derechos y, con ella, la solidez de las instituciones públicas siguen estando confiadas a la ley; y aun cuando ésta, como toda obra humana, sea imperfecta, nadie osaría recomendar el empleo de una batería de cerebros electrónicos para depurarla. El derecho positivo es materia de una ciencia positiva, no de la "ciencia - ficción"; se funda en hechos, no en disparatados vaticinios. El legislador puede no ser un científico del derecho, pero, en todo caso, es un hombre de su tiempo, atento a una mudable realidad que debe apresarse en fórmulas concisas y operantes; no nos apresuremos a calificarle de apóstata por asumir ciertos compromisos acordes con el espíritu de la era tecnológica, ni de herético por sancionar la tecnificación de aquellos sectores donde la actividad humana se desempeña en función de un cierto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

número de variables sujetas a control.

En estas condiciones, no parece muy razonable vituperar a los autores de nuestro Reglamento sólo porque en él se confieren amplias facultades al director de la institución para promover "planes, programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema" en orden a obtener óptimos niveles de exactitud, dinamismo y efectividad.

Consecuentemente, tampoco resultan bien encaminadas las censuras al susodicho reglamento, basándose en el hecho de que instituye y regula un servicio interno de "implementación técnica" a cargo de especialistas en la materia, puesto que no es a éstos, sino al director del Registro a quien, por principio, está reservada la toma de decisiones, ello sin perjuicio del asesoramiento que el caso requiera.

Téngase en cuenta que para desempeñar el cargo de director no precisa ser tecnólogo - mucho menos tecnócrata - sino licenciado en Derecho con larga práctica y reconocida experiencia en el ejercicio de las funciones registral y notarial.

Quiere esto decir que es con el auxilio de personal técnico calificado, pero con criterio de jurista, como se determinarán, llegado el caso, las áreas donde resulte adecuado y pertinente el empleo de mecanismos de regulación autocontrolada. La preeminencia en el mando es ya un claro indicador de la jerarquía de los principios; el primado de lo jurídico sobre lo técnico queda así claramente establecido; para la ley no hay desdoro, ni desdén para la técnica: la espada de Temis no desmerece porque haya sido templada en la forja de Vulcano.

Queda claro, pues, que no estamos fomentando un forzado maridaje entre la jurisprudencia y la tecnología, con el resultado inevitable de dar vida y aliento a un engendro híbrido, y, por lo consiguiente, estéril; empero, hay algo que resulta evidente: la teoría del derecho y la teoría de la comunicación tienen puntos de contacto que el jurista de nuestro tiempo no puede desdeñar impunemente. El principio, unánimemente aceptado por todos los sistemas de derecho positivo, con arreglo al cual la ignorancia de la ley no exime su cumplimiento, da por sentado que las normas jurídicas son, en esencia, algo que debe ser manifestado, difundido, comunicado, puesto en circulación hasta saturar el ámbito en el que su observancia es imperativa. La presunción de que todos los individuos sometidos a un determinado orden jurídico actúan con pleno conocimiento de las normas que el propio orden impone, no deja de ser más que una pura ficción jurídica; pero será tanto menos ficción cuanto más técnicamente se programen y organicen los apropiados canales de difusión masiva; la ignorancia juris está en razón inversa con respecto a la eficacia de los correspondientes órganos de publicidad.

Con esto podemos retomar ya el hilo de nuestra exposición advirtiendo que, en términos generales, un determinado "paquete" de información puede tener por destinatarios a un individuo en particular, a un grupo reducido o a un numeroso público; caso, este último, en el que los menesteres informativos se penetran en ese carácter masivo, que constituye la esencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la publicidad. Es muy importante tener presente que el término "publicidad", en su acepción más corriente, se aplica a un género de información cuyos objetivos cardinales son, por lo común, los siguientes: condicionar las reacciones de los sujetos receptores del mensaje con arreglo a un plan previsto por el agente emisor, o bien, configurar las pautas sociales de conducta conforme a los dictados de la ley. Es esta última especie la que, generalmente se designa con el término publicidad legal, siendo uno de sus aspectos - y no el menos relevante - éste, en el que ciframos nuestro particular interés: la publicidad registral. De la publicidad, así considerada, se ha dicho que es el principio básico en que descansa todo el aparato de las instituciones registrales y, de ellas, son los Registros Inmobiliarios el paradigma clásico.

"El Registro Público de la Propiedad - dice nuestro ordenamiento reglamentario de la materia - es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito, para surtir efectos contra terceros." Vertidas estas expresiones en el molde de los conceptos que hemos venido manejando, se plantea el siguiente esquema operativo: el Estado, mediante la función notarial, formaliza los actos y hechos jurídicos celebrados por los particulares. Los que más tarde serán capturados por el Registro, quien tendrá la obligación de proveer a su publicidad, es decir, a su emisión con destino a la colectividad, considerada ésta como entidad receptora, puesto que toda persona integrante de ella es un tercero potencial.

Sobre esta base podemos ya abordar el tema de la automatización del aparato registral, sin que, en modo alguno, esto pueda entenderse como una manifestación del derecho o un atentado contra la majestad de la ley.

Hemos expresado que "la publicidad registral puede y debe considerarse bajo un doble aspecto: como expresión material y como expresión formal de los contenidos del registro". De la publicidad material dijimos que alcanza la plenitud de sus efectos a partir del momento en que se practican los correspondientes asientos en los folios respectivos. Apuntamos, también, que de esto se sigue una obligada consecuencia: "cualquier persona puede tener acceso directo a los referidos asientos, y constatar por sí misma los sucesivos episodios que integran el historial jurídico de los bienes inscritos". Por lo que respecta a la publicidad formal, señalamos que cumple su más relevante función cuando exterioriza el contenido de los folios, para acreditar, en forma documental y fehaciente, la situación jurídica a que están sujetos los referidos bienes. "Esto se realiza mediante las certificaciones"; y agregamos: "De la certificación, se ha dicho que moviliza los asientos registrales para hacerlos presentes donde sea preciso; en otras palabras, es el vehículo mediante el cual la fe pública registral colma el ámbito de su ejercicio".

Fácil es inferir, de lo anotado, que es el folio real la pieza clave del sistema; nuestro reglamento lo define como "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral"; esto por lo que respecta a su función específica como receptáculo de un género de información de carácter público; empero, desde un principio, el folio fue diseñado previendo su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adecuación a un equipo técnico que permitiese operar con niveles más altos de rendimiento, lo cual vendría a traducirse en un mayor flujo de información para un número mayor de personas, supuesta una unidad de tiempo.

Queda entendido que no es la mucha información lo que más interesa, sino su contenido en términos cualitativos; es decir, la fidelidad y claridad del mensaje en relación con ese aspecto de la realidad objetiva que se pretende apresar y difundir. Por ello es que al diseñar el sistema se ha tomado muy en cuenta el estrecho vínculo existente entre el protocolo notarial y los folios reales, ya que la exacta correlación de ambos concurre a unificar los momentos más relevantes de toda relación jurídica real: su nacimiento, su legitimación y su extinción.

Son estos conceptos, con los cuales no estamos demasiado familiarizados, los que provocaron algunas manifestaciones de desconcierto que, según hemos visto, carecen de justificación; imposible desdeñar los aspectos cuantitativos en la difusión de un contexto informativo, sin correr el riesgo de bloquear desconsideradamente los canales de comunicación con los destinatarios del mensaje. El material informativo - no importa cuál sea su significado - es cuantificable y, para los expertos en informática, es el byte la unidad de medida de la cantidad de información. Detenerse a la consideración de estos pormenores técnicos, estaría aquí muy fuera de lugar; bástenos, por el momento, retener éste que es un principio corriente: en materia de información, la máxima efectividad está en función del número de bytes transmitidos por unidad de tiempo.

Al llegar a este punto, debemos tomar en cuenta que la introducción de los folios en sustitución de los voluminosos y tradicionales libros, y la próxima utilización del microfilm en los protocolos notariales, planteó una doble exigencia de carácter eminentemente técnico: la de capturar y seleccionar la información dispersa en millares de volúmenes que constituyen la porción dinámica del archivo de la institución, y la de proporcionar un número conveniente de "llaves de acceso" para la localización, bien sea del folio en que se contiene la información referente a un inmueble determinado, o bien, de los folios relativos a diversos inmuebles que poseen alguna característica común; por ejemplo, su pertenencia a un mismo propietario, su ubicación dentro de un área delimitada, etc., así como la retroalimentación del folio con el microfilm del protocolo y viceversa.

Es esta primera fase del proceso la que, por sí sola, justifica plenamente el uso de máquinas computadoras y microfilmadoras. Este hecho tan simple no debe movernos a lucubrar con presagios alarmistas. La computadora resulta ser un mecanismo muy complejo, y hasta sofisticado; pero, a fin de cuentas, sólo es un instrumento de trabajo, como lo pueden ser una máquina de escribir, una copiadora o un dictáfono. Tomando prestada la definición que tenemos más a la mano, diremos que "la computadora es una máquina que procesa rápidamente información de acuerdo con un programa almacenado". El proceso automático implica una serie de operaciones que se suceden en forma secuencial con muy escasa o nula intervención humana; a esto se reduce la función de la máquina; pero la elaboración del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"programa" con un deliberado propósito es, incuestionablemente, tarea del hombre.

Desechemos, pues, la idea de que nuestros derechos reales van a quedar inscritos, en un exótico lenguaje binario, sobre minúsculos núcleos de ferrita perdidos en la compleja interioridad de un cerebro electrónico. El soporte material de los contenidos del registro no es la memoria de la computadora, sino el "folio real"; y éste es tan real, objetivo y explícito como un libro abierto; a condición, claro está, de que sepamos leer.

Lo anterior explica por qué hasta ahora, y con las naturales limitaciones, se pone en marcha un sistema de operación que habríamos aconsejado y previsto de tiempo atrás. Hay que considerar, por principio, que las solicitudes para el alquiler del equipo de computación adecuado deben formularse con algunos meses de anticipación, después de convenir con los expertos en todas especificaciones que la naturaleza del material a procesar requiere; enseguida, téngase en cuenta que, con posterioridad a la instalación del equipo, precisa realizar un minucioso trabajo de programación, análisis y ensayo. La máquina en sí, por complicada y aparatosa que nos parezca, sólo es, según el lenguaje técnico, hardware, es decir, "ferretería"; obviamente, poca o ninguna utilidad puede presentarnos sin su complementario software, término con el que se designa la totalidad de programas con arreglo a los cuales funcionará el delicado "monstruo mecánico". "La computadora - se ha dicho - no tiene imaginación y ante lo imprevisto se detiene, impotente."

Por las razones expuestas, el nuevo sistema de operación está proyectado en etapas que se cubrirán conforme a un plan metódico, escalonado y realista. Originalmente, el traspaso a los folios del material informativo, contenido en los libros de registro, se está llevando a cabo contando tan sólo con los medios convencionales de compulsa y transcripción; es decir, los inscriptores adscritos a la oficina de Calificación e Inscripción tienen a su cargo la labor de "trasposición" de datos, habilitando tantos folios como son necesarios para dar abasto a las demandas del público. No obstante el considerable empleo de mano de obra especializada que para ello es menester, a la fecha se han puesto en servicio 292.449 folios, de los cuales 248.776 corresponden al Registro Inmobiliario y el resto a los Registros Mobiliario, Mercantil y de Personas Morales Civiles.

El sistema instalado ya y en servicio, provisto de impresoras automáticas, diecinueve pantallas de video y los correspondientes teclados para solicitar información, se emplea actualmente, en un 50%, para alimentar la memoria electrónica, capturando la información contenida en los folios existentes; el resto funciona en la sala de consulta para proporcionar información al público. Por el referido procedimiento, actualmente se ha logrado capturar la información contenida en 197.887 folios reales y 43.673 folios mercantiles.

A principios del presente año, los dos sistemas 34/IBM fueron reemplazados por un sistema 38/IBM, de mucha mayor capacidad y rendimiento, iniciando así una segunda etapa en la que se está dando cumplimiento a los siguientes objetivos: capturar y procesar la totalidad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

material informativo contenido en el archivo dinámico de la institución y canalizar todo el servicio de publicidad registral a través del equipo de cómputo.

Aquí conviene advertir que ese continuo flujo de información, aun cuando procede de una misma fuente y concurre a una misma finalidad, se bifurca en dos sentidos: por una parte, se vierte hacia el exterior para cubrir los objetivos de la publicidad registral; por otra parte se derrama hacia lo interno a efecto de proporcionar al personal de la institución todos los elementos que precisa para el control jurídico de los nuevos aportes informativos que tengan acceso al registro.

Considerada la cuestión bajo ese doble aspecto, se advierten aún con más claridad los beneficios derivados del equipo electrónico y su empleo racional. Se ha dicho ya, pero no está por de más repetirlo, que el folio es el continente material de los contenidos registrales, el instrumento que la ley destina a la publicidad de un cierto género de relaciones jurídicas; legalmente no admite sustitutivos ni sucedáneos. La memoria electrónica no es más que un fiel auxiliar, desde luego más fiel y confiable que la memoria humana, para proporcionar la información contenida en el folio de manera rápida, concreta, oportuna y con un escasisimo margen de error; pero el crédito que debe concederse a esa información no deriva del exacto funcionamiento de la máquina, sino de la fe pública de que está investido quien, con su firma, autoriza los contenidos del folio. Ahora bien, ¿cómo se llega a éstos ? ¿Cómo se establece el contacto entre la materia de lo publicado y el público en general? ¿Será preciso entrar en contacto físico con el receptáculo material de la información; asir el folio, palparlo, recorrerlo con la mirada, verificar su existencia para darse por satisfecho respecto a la autenticidad del mensaje jurídico de que es portador?

Aunque parezca ridículo, hay quienes sostienen que, en ausencia de esas condiciones, y sin el consiguiente trajín de un sinnúmero de empleados puestos a exhibir las maltratadas piezas del archivo sobre las mesas de consulta, el registro pierde su carácter eminentemente público.

Visto que este criterio resulta razonablemente insostenible, nos concretamos a señalar que cada folio está provisto de un número ordinal que opera como clave para la identificación y localización correspondientes, inclusive si estas operaciones se realizan por medio de la computadora; en cuyo caso, el contenido del folio o folios respectivos se proyectará en una de las pantallas destinadas al efecto, quedando automáticamente impreso en hojas ad hoc. Esto, en cuanto al aspecto formal, bastará trasladar, adherir y glosar los textos respectivos de las formas usuales de certificación, en los términos de la correspondiente solicitud y con las formalidades que el reglamento señala.

No obstante, acontece a menudo que quien desea información sobre el estado jurídico de una o más fincas desconoce el número de folio o folios relativos a ellas, pero puede proporcionar datos tales como el nombre del propietario, la ubicación de los inmuebles, sus antecedentes registrales, su número catastral, etc. Para estos casos, la computadora cuenta con ocho "llaves de acceso" que permiten, por eliminación del material informativo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que - para el caso - resulte superfluo, aproximadamente al dato clave, o sea, el número de folio o folios requeridos.

Por lo que toca al manejo interno de la información para los efectos de la calificación registral o, en su caso, para resolver las inconformidades que la misma suscite, resultan de gran utilidad las formas impresas que suministra la computadora, ya que éstas acompañarán a los documentos respectivos en todas las fases del trámite, evitando así la repetición innecesaria de compulsas y el continuo desplazamiento de los folios a través de todas las oficinas implicadas en el trámite mismo.

Ahora que hemos señalado, a grandes rasgos, las características del nuevo sistema de capacitación y difusión de los contenidos del registro, eliminando todo malentendido en torno a una supuesta desnaturalización de las funciones registrales, podemos visualizar con más detalle los diversos aspectos positivos del programa elaborado al respecto.

Hemos expresado que el propósito cardinal del sistema, a partir de esta fecha en servicio, es el de proveer a la mayor fluidez y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, dotando a cada finca de su correspondiente "folio de derechos reales", o sea, del instrumento unitario, conciso y objetivo que exterioriza, erga omnes, la titularidad frente a terceros. Ahora bien, cabe, por principio, preguntarse: ¿Qué va a ocurrir con los libros de registro?

Desde luego, y hasta tanto se complete la trasposición a los folios del material informativo referido a bienes y derechos no extinguidos, un remanente de libros, cada vez menor, irá quedando inactivo hasta el momento de agotar sus contenidos; lo cual no significa que, al culminar esta etapa de transición, el viejo archivo vaya a ser totalmente eliminado; tanto valdría como demoler un monumento arqueológico para erigir con los vetustos materiales, modernas estructuras. Porque, si bien es cierto que los libros de registro dejarán de tener actualidad en cuanto a la práctica habitual de los negocios jurídicos, no por ello pierden su interés como piezas del acervo cultural de la nación, como receptáculos de un valioso material historiográfico; mediante ellos podemos percatarnos de la forma en que han ido evolucionando las relaciones dominiales sobre el suelo de nuestra ciudad capital; primero, ante el impacto de las doctrinas liberales; después, bajo la dictadura y, por último, conforme a los programas de gobiernos emanados de la Revolución y de nuestra Carta Constitucional del 17. Indudablemente, el acontecer jurídico que refleja la composición y la tendencia de las fuerzas que actúan sobre el indisoluble binomio demográfico territorial es fuente pródiga de aleccionadoras experiencias para los investigadores de nuestra realidad social y para quienes, de un modo u otro, están empeñados en la encomiable tarea de abrir brechas orientadas hacia mejores destinos.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio se ha mostrado en extremo celosa en cuanto a salvaguardar ese vasto acervo documental, que desde hace más de un siglo está bajo su custodia y cuya destrucción podría, sin eufemismos, calificarse como un acto de barbarie. Tanto es así que, inclusive, se ha previsto la microfilmación del llamado "archivo histórico", para preservarlo de las injurias del tiempo y del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

natural deterioro ocasionado por el uso.

Conviene señalar aquí que lo expresado vale también con respecto al Archivo de Notarías del Distrito Federal, ya que, en virtud de las más recientes reformas a la Ley del Notariado y a los Reglamentos Interiores del Departamento del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad, el susodicho Archivo ha pasado a depender de la Dirección General del Registro para los efectos de su conservación, administración y pública consulta.

Por lo que toca al "archivo foliar", ya señalamos la magnitud de las ventajas que de su uso se derivan; empero, estimamos pertinente puntualizar aquellos de sus aspectos más relevantes en la práctica.

Hemos afirmado que los folios son documentos de carácter eminentemente público y que, por ende, cualquier persona interesada puede constatar sus contenidos a través de la imagen fiel que de ellos proporcionan las pantallas del equipo electrónico, y de la impresión textual que de dichos contenidos realiza el propio equipo. Insistimos en que esta práctica en modo alguno desvirtúa la esencia de la publicidad registral; hace buen tiempo que muchas instituciones privadas, especialmente las de crédito, vienen operando con sistemas computarizados similares, sin que ningún cuentahabiente haya abrigado temores en el sentido de que ello amenaza sus intereses o interfiere con un escrupuloso manejo de sus fondos. El símil nos parece bastante ilustrativo, puesto que, si bien es cierto que el Registro es una institución de carácter público y, como tal, ajena a ciertos procedimientos usuales en la práctica mercantil, no es menos cierto que, en estricto derecho, su función es también la de salvaguardar los intereses patrimoniales de quienes en él depositan su confianza. Así pues - podemos asegurarlo -, lo que constituye un adelanto sin precedentes en materia de registración es el hecho de someter la más avanzada técnica al servicio del derecho, sin apartarse un ápice de las líneas directrices trazadas por el ordenamiento jurídico registral.

Obtener información completa y veraz sobre la propiedad raíz, sobre su titularidad, sobre los derechos reales que la afectan, sobre su ubicación y su localización dentro de áreas determinadas, sobre sus sucesivos acrecimientos o desmembramientos, sobre sus afectaciones por disposición judicial o administrativa, etc., será en adelante una labor rápida y exenta de complicaciones. El equipo electrónico viene a resolver de una vez por todas el enfadoso problema de las parsimoniosas búsquedas a través de una indefinida serie de libros y de un intrincado laberinto de notas de relación, conduciéndonos con claridad al folio o folios que se tiene interés en consultar, y ello con sólo proporcionar cualquiera de los siguientes datos que constituyen otras tantas "llaves de acceso" a la fuente directa de información:

1. Número del folio.
2. Nombre del propietario o, en su caso, del acreedor o del deudor.
3. Domicilio social.
4. Colonia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

5. Delegación.
6. Zona Postal.
7. Antecedentes registrales (consignados en los libros).
8. Número catastral.

De paso señalaremos que, por lo que respecta a los "folios mercantiles" - que sustituyen a los libros del Registro de Comercio -, hasta ahora se han previsto las siguientes llaves de acceso (sin perjuicio de ampliarlas, según se avance en la ejecución del programa):

1. Número de folio.
2. Denominación o razón social de las empresas.
3. Domicilio social.
4. Objeto.

Aun considerando que, por obvias razones, se ha concedido prioridad al ramo inmobiliario, salta ya a la vista el considerable aporte de las nuevas técnicas en punto a extender, consolidar y sistematizar las acciones de la institución registral que, de ser un simple repertorio de datos aislados referentes a la propiedad raíz - deficientemente interconectados entre sí por el rudimentario procedimiento de "siga la flecha" -, pasa a convertirse en una profusa y equilibrada red informativa tendiente a vincular, en forma metódica y coherente, todos aquellos accidentes que inciden sobre la materia del derecho de propiedad, proporcionando así el adecuado marco de referencia para dar certera y concreta expresión a la realidad extrarregistral.

Basta operar convenientemente los teclados del equipo ordenador para que éste nos suministre con destreza el número de inmuebles que se localizan dentro del perímetro de una delegación, zona postal o colonia, o a lo largo de una vía o arteria determinadas; en igual forma pueden obtenerse los datos referentes a la finca o fincas pertenecientes a un mismo propietario, o de las que soporten algún gravamen, sólo con aportar los nombres del dueño, del acreedor o del deudor. Esto por lo que se refiere a los diferentes canales que, indirectamente, posibilitan el acceso a un folio o folios determinados; en forma directa se obtienen resultados allegando los datos relativos a los antecedentes registrales del inmueble o inmuebles en cuestión, o bien, proporcionando los respectivos números catastrales y, por supuesto, mediante el número de folio, que es, por así decirlo, la "llave maestra".

Con todo, e independientemente del cúmulo de ventajas que el sistema computarizado reporta a los usuarios del servicio registral, no podemos pasar por alto los beneficios que del propio sistema se derivan para el sector público.

En principio, hay que considerar que el gobierno federal ejerce, a través del Departamento del Distrito Federal, dominio directo sobre un gran número de predios diseminados en territorio del propio Distrito, respecto de los cuales está en la misma situación que cualquier sujeto de derecho privado. No hay razón, pues, para que dichos predios se sustraigan al control jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del Registro Público de la Propiedad, habida cuenta que ello propicia una serie de situaciones conflictivas cuando el Departamento transfiere, grava o fideicomite, en favor de particulares, terrenos cuya propiedad se atribuye a la Nación. Ahora bien, el rastreo que el ordenador electrónico permitirá realizar coadyuvará muy eficazmente a eliminar esos inconvenientes, facilitando la incorporación al sistema registral de esa "tierra de nadie" que, en realidad, es del dominio privado de la Federación y parte no desdeñable de su patrimonio.

Desde otro ángulo, precisa advertir que los datos procesados y almacenados por la computadora resultarán de incalculable valor para la formulación de estadísticas, para orientar las políticas en materia habitacional, para la asignación de recursos destinados a obras de infraestructura urbana, para las campañas de regularización de la tenencia de la tierra y, en general, para los ulteriores avances en la planeación del desarrollo urbano. Tratándose de este último caso, es imperativo señalar que las "declaratorias", emanadas de los diversos planes, sobre usos, destinos y reservas de determinadas áreas territoriales pondrán en grave predicamento la presunción de exactitud del contenido de los folios y, con ello, la fe pública registral, si no se individualizan e identifican en términos concretos las fincas que resulten afectadas, a efecto de practicar la correspondiente inscripción en cada uno de los folios respectivos; todo ello partiendo de la base, establecida por nuestro Reglamento del Registro, de que "la finca es la unidad básica registral", y el folio, el instrumento destinado a reflejar fielmente el status jurídico de cada finca. Se entiende que para esta delicada labor de precisar, en términos registrales, el exacto alcance de las afectaciones declaradas en forma global, no hay mejor ni más eficaz auxiliar que el ordenador electrónico programado en la forma que dejamos descrita.

Por lo que toca a los aspectos formales de la publicidad registral, hemos expresado ya que las propias unidades del sistema de computación, reguladas en forma automática, transcriben, con un grado óptimo de celeridad y precisión, el texto íntegro de los asientos contenidos en los folios que son objeto de consulta. Ahora bien, se han tomado las providencias necesarias para que esas transcripciones se realicen sobre formas especiales destinadas al efecto, basta con que el funcionario competente autorice, rubrique y selle los contenidos de dichas formas, para obtener una certificación en toda regla, es decir, un documento público auténtico con pleno valor probatorio.

No precisa insistir sobre la conveniencia de este procedimiento que, además de imprimir un ritmo inusitado al despacho de las certificaciones, reduce a un mínimo las posibilidades de error, debido a estos múltiples factores que intervienen en la producción de los desaciertos y las fallas humanas.

Queremos hacer notar que esa salida de información que proporciona la máquina, en lenguaje corriente y en forma impresa, no sólo da satisfacción a los requerimientos del público, sino que suministra la masa de antecedentes registrales de que se precisa, en el orden interno, para la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

calificación de los documentos cuya inscripción se pretende, y para su eventual revisión en el caso de que la determinación del registrador sea denegatoria. Con el auxilio de la máquina automática, cada documento a inscribir se acompaña de un facsímil del folio durante todo el trámite interno, cuyo contenido va a engrosar; la labor de los registradores en cuanto a decidir sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción, con vista a las constancias registrales preexistentes, se simplifica en gran manera, contándose, además, con una prueba documental prefabricada para la sustentación de cualquier incidente que se suscite al respecto.

Por último, estimamos conveniente puntualizar lo referente al modo como se realiza la asimilación al sistema del Archivo de Notarías. Debemos señalar las dos vertientes del problema, partiendo de la base de que el referido Archivo adquiere "una configuración dicotómica en función de sus dos aspectos cardinales que, para el caso, son: el histórico - documental y el jurídico trascendente".

Obviamente, el acervo documental contenido en protocolos que datan del año 1525 no está destinado a desaparecer; su guarda, conservación y administración están a cargo de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, y se ha reglamentado ya esa función en todos los órdenes, con arreglo a los requerimientos de espacio, preservación, funcionalidad y consulta pública. Ello no obsta para que se introduzca un sistema paralelo de microfilmación; razón de más, si se toma en cuenta el gran incremento de libros de protocolo que anualmente acceden al archivo y cuyo volumen será, para fines de esta década, verdaderamente impresionante, al grado que, ya desde ahora, son presumibles graves déficit de espacio sólo para los efectos de almacenamiento.

A título de ejemplo señalaremos que la parte considerada como archivo histórico, con cuatro siglos de existencia, cuenta con 10.306 volúmenes, entre libros y anexos respectivos; en tanto que el archivo dinámico, constituido con material que data de sesenta años anteriores a la fecha, arroja la respetable suma de 184.430 volúmenes.

Esto nos lleva a la consideración de las enormes ventajas que proporcionará la microfilmoteca para el eficaz manejo del archivo jurídico - trascendente, que es el que concentra a aquellos protocolos que aún tienen actualidad como piezas documentales de las que se precisa en el diario quehacer jurídico - negocial.

Para el caso se han diseñado ya los dispositivos necesarios a efecto de conservar en perfecta correlación los asientos del protocolo con los respectivos folios reales, proveyendo a la compulsión y autenticación de las microfilmaciones de modo tal que sus contenidos se mantengan estrictamente al amparo de la fe pública registral y notarial.

Por todas las razones expuestas abrigamos la convicción de que el público, en general, y en particular las personas e instituciones que, en interés propio o profesional, laboran en estrecho contacto con el Registro, han sabido aquilatar los esfuerzos para prevenir los graves trastornos que han producido, a corto plazo, como resultado de una incontenible avalancha de material informativo difícilmente manejable con celeridad y acierto, de no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contar con el auxilio de medios técnicos que operan ya, eficazmente y con amplios márgenes de seguridad, en otras importantes ramas de la administración pública y privada.

Confiamos en que lo expuesto será suficiente para disipar dudas y aclarar conceptos respecto al presente y futuro del sistema registral, incluido el Archivo de Notarías. Nos hemos empeñado en equiparar al Registro con todos los elementos que hagan de él una institución modelo en su género, habida cuenta de las presiones que soporta, dado su crítico emplazamiento en la confluencia de los intereses público y privado. No se entienda, pues, que estamos alentando una perniciosa desviación de la línea ortodoxa jurídico - administrativa, para montar un aparatoso artilugio más espectacular que útil. Si según la expresión de un sociólogo contemporáneo, "una institución implica un concepto y una estructura", nuestro más firme propósito ha sido y será el de mantener incólumes la pureza y la integridad conceptual, adecuando la estructura "para llevarla al mundo de los hechos y de la acción, de modo que pueda servir a los intereses de los hombres en sociedad".

ANEXOS

Anexo 1: Mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código Civil, 22 de noviembre de 1855 (en la parte pertinente)

"En cuanto el dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienden a importantes y benéficos resultados. Según el proyecto que os presento, la tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberán hacerse por inscripción en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él.

En cuanto a poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales, el arbitrio más sencillo era hacer obligatoria la inscripción de todas las enajenaciones de bienes raíces, incluso las transmisiones hereditarias de ellos, las adjudicaciones y la constitución de todo derecho real en ellos. Exceptuándose los de servidumbres prediales, por no haber parecido de bastante importancia.

La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable, que la inscripción. En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la posesión sino de la propiedad; mas para ir tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración. No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ellas deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente. Pero como no solo los actos entre vivos sino las transmisiones hereditarias están sujetas respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque. La inscripción sería desde entonces un título incontrastable de propiedad, obteniéndose así el resultado a que otros querían llegar desde luego, sin que para ello sea necesario apelar a medidas odiosas, que producirían un grave sacudimiento en toda la propiedad territorial.

Son patentes los beneficios que se deberían a este orden de cosas: la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos; la propiedad territorial de toda la República a la vista de todos, en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas; la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse.

La institución de que acabo de hablaros se aproxima a lo que tiempo atrás ha existido en varios Estados de Alemania y que otras naciones civilizadas aspiran actualmente a imitar. Sus buenos efectos han sido ampliamente demostrados por la experiencia.

Acerca de la posesión, se ha creído conveniente adoptar una nomenclatura menos embarazosa y ambigua que la que al presente existe. Toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio; no es poseedor de una finca sino el que la tiene como suya, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro que le reconoce como dueño de ella. Pero como los derechos reales son varios, el que no es poseedor del dominio, puede serlo de un derecho de usufructo, de uso, de habitación, de un derecho de herencia, de un derecho de prenda o de hipoteca, de un derecho de servidumbre. El usufructuario no posee la cosa fructuaria, es decir, no inviste ni real, ni ostensiblemente el dominio de ella; posee sólo el usufructo de ella, que es un derecho real y por consiguiente susceptible de posesión. Pero el arrendatario de una finca nada posee, no goza más que de una acción personal para la conservación de los derechos que le ha conferido el contrato. El que en nombre ajeno posee, no es más que un representante del verdadero poseedor, ni inviste más que la simple tenencia. Así los términos posesión civil, posesión natural, son

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

desconocidos en el proyecto que os someto; las palabras posesión y tenencia contrastan siempre en él; la posesión es a nombre propio, la tenencia a nombre ajeno. Pero la posesión puede ser regular o irregular: aquélla adquirida sin violencia, ni clandestinidad, con justo título y buena fe; la segunda sin alguno de estos requisitos. Toda posesión es amparada por la ley; pero sólo la posesión regular pone al poseedor en el camino de la prescripción adquisitiva. Tal es el sistema del proyecto; sus definiciones señalan límites precisos a cada una de las dos especies de posesión, conservando siempre una y otra el carácter genérico que consiste en la investidura de un derecho real.

**Anexo 2: DISPOSICIONES LEGALES FUNDAMENTALES EN LAS CUALES
DESCANSA EL SISTEMA LEGAL COMÚN CHILENO**

A) Código Civil chileno promulgado el 14 de diciembre de 1955

Art. 670: La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Art. 682: Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere el dominio, se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición.

Art. 683: La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.

Art. 686: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo, y del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas estará a lo prevenido en el Código de Minería.

Art. 693: Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un periódico del departamento o de la capital de la provincia, si en aquél no lo hubiere; y por un cartel fijado, durante quince días por lo menos, en la oficina del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia por acto entre vivos de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes, y que se refieren a inmuebles no inscritos.

Art. 700: La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Art. 714: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

Art. 724: Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

Art. 728: Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente.

Art. 730: Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra; a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior. Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción.

Art. 2505: Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Art. 2510: El dominio de cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse.

1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2ª. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

B) Reglamento del conservador de bienes raíces, de 1857

Art. 13: El conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún aviso o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

Art. 18: La parte perjudicada con la negativa del conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin trámite lo que corresponda.

Art. 19: Si manda el juez hacer la inscripción, el conservador hará mención de ella en el decreto en que la hubiere ordenado.

Art. 20: El decreto en que se niegue lugar a la inscripción, es apelable en la firma ordinaria.

C) Legislación especial (sólo alguna)

Ley 16585. 12/12/1966. Art. 26: "Decláranse de utilidad pública todos los inmuebles necesarios para la construcción, ampliación e instalación de hospitales, consultorios, postas de auxilio, y otros establecimientos destinados a proporcionar salud a la población. El presidente de la República, a propuesta del Servicio Nacional de Salud, del Servicio Médico Nacional de Empleados y de la Sociedad Constructora de Establecimientos Hospitalarios podrá expropiar para esas instituciones dichos bienes raíces utilizando el procedimiento establecido en el artículo 60 de la ley N° 15840. Las referencias que, tanto en dicha disposición como en la ley a que ella alude, se hacen al Ministerio de Obras Públicas o a sus dependencias, se entenderán hechas al Ministerio de Salud Pública".

"El Servicio Nacional de Salud tendrá sobre los bienes que adquiera para la construcción, ampliación o instalación de establecimientos hospitalarios por expropiación o a cualquier título oneroso, la posesión y el dominio libre de gravámenes y limitaciones, desde que se inscriba a su favor en el Conservador de Bienes Raíces la expropiación o el título respectivo. Para todos los efectos legales, se considerará que esta posesión es regular y de quince años ininterrumpidos y que, en relación con ella, se encuentran cumplidos los demás requisitos legales necesarios para ganar por prescripción extraordinaria el inmueble de que se trate, sin que sea necesario alegar esta prescripción. Se presumirá de derecho, además, que los títulos de dominio sobre el inmueble están saneados absolutamente, sin que sea admisible prueba en contrario."

"Practicada la inscripción de dominio a que se refiere el inciso anterior se extinguirán, por el ministerio de la ley, todos los derechos de los dueños o poseedores anteriores, todos los derechos reales, todos los embargos, derechos de retención y prohibiciones, todos los derechos de goce y cualesquiera acciones, relativos o que afecten el inmueble respectivo. Los Conservadores de Bienes Raíces, con el solo mérito de dicha inscripción de dominio, de oficio o a petición de parte, dejarán constancia de dichas extinciones mediante las anotaciones, inscripciones o subinscripciones que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

correspondan. La extinción de los embargos, derechos de retención y prohibiciones se producirá retroactivamente a la fecha del acto de expropiación o del perfeccionamiento del título de adquisición."

"Las disposiciones del inciso segundo, regirán en favor de quienes adquieran inmuebles del Servicio Nacional de Salud; pero subsistirán con respecto a ellos los gravámenes o derechos reales y las prohibiciones que hubiere constituido el Servicio sobre dichos bienes."

"El Servicio depositará en la cuenta corriente del Juzgado de Letras de Mayor Cuantía, dentro de cuya jurisdicción estuviere el inmueble, el valor de la expropiación o adquisición. Este valor subrogará por ministerio de la ley y para todos los efectos legales, al inmueble expropiado o adquirido y sobre él podrán hacer valer sus derechos o ejercitar sus acciones los que pretendan dominio u otros derechos sobre el bien raíz o los titulares de créditos garantizados con hipotecas o de otros derechos reales o de cualesquiera otras acciones relacionadas con el inmueble. El depósito se hará en la cuenta corriente del juzgado de turno, si dentro de la jurisdicción hubiere más de uno, o en la de cualesquiera de los juzgados dentro de cuyos límites jurisdiccionales estuviere situado el inmueble si éste, por su ubicación, perteneciere a varias de dichas jurisdicciones."

"Practicada la inscripción de dominio a favor del Servicio Nacional de Salud, se acompañará certificado de gravámenes y prohibiciones de treinta años al juzgado donde se hubiera hecho o donde se haga el depósito del valor de la expropiación o adquisición. Este certificado deberá estar otorgado con posterioridad a la inscripción de dominio que se hubiere practicado en favor del Servicio."

"La adquisición del inmueble, el depósito a que se refiere el inciso quinto, en nombre del expropiado o tradente y la nómina de las personas a cuyo favor aparezcan derechos en el certificado de gravámenes y prohibiciones, si esto último procediere, se notificará a todos los que tengan o pudieren tener interés por medio de un aviso publicado en el «Diario Oficial» de los días 1° ó 15, o del día siguiente hábil si alguno de esos días fuere festivo y de tres avisos publicados en el diario o periódico del departamento o de la capital de la provincia si en aquél no lo hubiere, señalado por el juez del juzgado en cuya cuenta corriente se hubiere hecho el depósito. En los avisos se indicará la ubicación del inmueble expropiado o adquirido y el número y avalúo con que figure en el rol de avalúos de la Dirección de Impuestos Internos."

"Transcurridos quince días de la última publicación, el juzgado girará la cantidad depositada a favor del expropiado o tradente, siempre que en el certificado a que se refiere el inciso sexto no aparezcan constituidos derechos reales, gravámenes, embargos, prohibiciones o derechos a favor de terceros. En caso contrario, resolverá sobre la persona o personas en cuyo favor se girará el todo o parte de la cantidad depositada, pudiendo disponer giros parciales y mantener el depósito del resto."

"El juzgado resolverá conforme al procedimiento de los incidentes cualquiera controversia que pudiera suscitarse entre el Servicio y el expropiado o tradente en relación con el depósito y conforme al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

procedimiento sumario las controversias que pudieren suscitarse entre el expropiado o tradente y los terceros o entre éstos entre sí, en relación con el valor de dicho depósito. Será juez competente para todos los efectos relacionados con este artículo el juez donde se hubiere hecho el depósito del valor de la expropiación o adquisición."

"El hecho o la circunstancia de ser adquirido el inmueble para los fines que se indican en el inciso segundo, quedará acreditado suficientemente con la declaración que haga al respecto en la escritura de expropiación o en el título de adquisición el representante del Servicio Nacional de Salud."

"El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, sus servicios y las instituciones que se relacionan con el gobierno a través de él, de acuerdo con el art. 5º de la ley N° 16391, quedarán sometidos a las disposiciones de los incisos segundo y siguientes de este artículo para la adquisición de viviendas o de terrenos destinados a la construcción de viviendas urbanas y rurales y sus obras de equipamiento comunitario o desarrollo urbano en general y a las prescripciones del artículo 52 de la ley N° 16391 en lo que éstas no sean contrarias a las normas que se dictan en los incisos precedentes."

"Las disposiciones de los incisos segundo y cuarto regirán respecto de quienes adquieran inmuebles del Ministerio, sus servicios o instituciones citados en el inciso precedente."

"A las escrituras por las cuales se donen bienes raíces al Servicio Nacional de Salud, será aplicable lo dispuesto en los incisos anteriores en cuanto fuere compatible. Si por resolución judicial ejecutoriada se dispusiere una medida que afecte al bien raíz donado, éste se entenderá subrogado, por el solo ministerio de la ley, por el valor de tasación fiscal vigente al momento de la donación."

Ley 16741. 8/4/1968. Art. 43: "Los pobladores sobre el sitio que adquieran de acuerdo con las disposiciones de esta ley, la posesión y el dominio, libre de gravámenes y limitaciones, desde que se inscriba a su favor en el Conservador de Bienes Raíces la escritura respectiva, no siendo obstáculo para que se practique la inscripción, la existencia de embargos, prohibiciones u otras limitaciones similares. Para todos los efectos legales, se considerará que esta posesión es regular y de quince años ininterrumpidos y que, en relación con ella, se encuentran cumplidos los demás requisitos legales necesarios para ganar por prescripción extraordinaria el inmueble de que se trata, sin que sea necesario alegar esta prescripción. Se presumirá de derecho, además que los títulos de dominio sobre el inmueble están sacados absolutamente, sin que sea admisible prueba en contrario".

"Practicada la inscripción de dominio a que se refiere el inciso anterior, se extinguirán, por el solo ministerio de la ley, todos los derechos de los dueños o poseedores, todos los derechos reales, todos los embargos, derechos de retención y prohibiciones, todos los derechos de goce y cualesquiera acciones relativas o que afecten al sitio respectivo. Los Conservadores de Bienes Raíces, con el solo mérito de dicha inscripción de dominio, de oficio o a petición de parte dejarán constancia de dichas extinciones mediante las anotaciones, inscripciones o subinscripciones que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

correspondan. La extinción de los embargos, derechos de retención y prohibiciones, se producirá retroactivamente a la fecha del acto de perfeccionamiento del título de adquisición."

"El precio o valor que el poblador pagare por el sitio respectivo, subrogará, por el solo ministerio de la ley y para todos los efectos legales, al inmueble adquirido y sobre él podrán hacer valer sus derechos o ejercitar sus acciones los que pretendan dominio u otros derechos sobre el bien raíz o los titulares de créditos garantizados con hipotecas o de otros derechos reales o de cualesquiera otras acciones relacionadas con el inmueble."

"Esta subrogación es sin perjuicio del privilegio establecido por el artículo 9°."

Anexo 3: Algunas citas jurisprudenciales de interés(1)(355)

A) Sobre el artículo 686

Adquisición del dominio de un bien raíz. Para la adquisición del dominio de un bien raíz no basta el título constituido por la escritura, sino que su tradición debe efectuarse por su inscripción en el Registro del Conservador.

C. Santiago, 8 de junio de 1911. R., t. 19, sec. 1ª, pág. 428.

C. Suprema, 29 de noviembre de 1945. R., t. 43, sec. 1ª, pág. 256.

Dominio de la cosa cuyo título de adquisición no se ha inscrito. Mientras no se inscriba la escritura de venta del inmueble éste permanece en el dominio del vendedor y si muere antes de que dicha inscripción se realice, el dominio de la cosa se radica en sus herederos.

C. Suprema, 24 de octubre de 1929. R., t. 27, sec. 1ª., pág. 596 (C. 4º, pág. 602).

No puede entablar acción reivindicatoria de un bien raíz, quien no ha inscrito el título en el respectivo Conservador.

C. Iquique, 1º de julio de 1919. G., 1919, 2º sem., N° 106.540.

B) Sobre el artículo 724

Inscripción y posesión. Inscrito un bien raíz, la persona a cuyo nombre se hace la inscripción adquiere la posesión, pues tratándose de bienes cuya tradición se verifica por inscripción en el Registro del Conservador la posesión se adquiere por este medio.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1ª., pág. 301.

Inscripción y dominio. La inscripción de un bien raíz en el Registro del Conservador no es prueba de dominio, sino de posesión, y por consiguiente, para acreditar que se es dueño por tradición de una cosa inscrita, es necesario demostrar que la persona de quien el dominio se pretende, era dueño de la misma cosa.

C. Chillán, 24 de abril de 1947. G., 1947, 1er. sem., N° 61, pág. 385.

La inscripción exigida por la ley para perfeccionar en ciertos casos la posesión de bienes raíces u otros derechos reales, no es por sí sola medio constitutivo de una posesión que no se tiene, sino requisito legal para solemnizar la tenencia con ánimo de señor, lo cual únicamente caracteriza la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posesión.

Sin tenencia con ánimo de dueño, no hay posesión, y si bien es cierto que el artículo 724 exige inscripción especialmente respecto de ciertos bienes, no es menos evidente que esta formalidad es requerida en concurrencia con el hecho y circunstancias constitutivas de la posesión, tal como se halla definida en el artículo 700. Otra interpretación conduce al absurdo jurídico de que cualquier poseedor de propiedad no inscrito, aun cuando ejerza el pleno goce, tranquilo y no interrumpido de sus bienes, pueda perder su posesión porque otra persona sin conocimiento del poseedor verifica la inscripción de un título otorgado por tercero.

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Valparaíso, 10 de setiembre de 1946. R., t. 47, sec. 1ª, pág. 169.

C. Suprema, 17 de mayo de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 499.

C. Suprema, 24 de diciembre de 1951. R., t. 48, sec. 1ª, pág. 581.

La inscripción de un inmueble en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces sólo puede solemnizar hechos reales, de aquellos que la ley reconoce como auténticos, y necesarios para verificar la prueba de la posesión. Dicha inscripción nunca puede servir para crear por sí sola una situación engañosa, pues esto último significaría dar entero valor a los símbolos o fórmulas sin atender nada a la verdad que producen y divulgan, como ocurrirá en todos los casos en que un tercero se haga un título traslativo de dominio de alguien que no sea el verdadero dueño de un bien raíz para, en seguida, inscribirlo a su nombre y arrebatarse la posesión a quienes legítimamente la habían adquirido y ejercitado hasta ese momento (inscripción de papel).

C. Valparaíso, 10 de setiembre de 1946. R., t. 47, sec., 1ª, pág. 169.

C. Santiago, 13 de enero de 1953. R., t. 50, sec. 2ª, pág. 17.

Para que la persona que solicita la inscripción de un inmueble no inscrito entre a gozar de todos los beneficios de la propiedad inscrita, es necesario que en momento de hacerse la inscripción se encuentre efectivamente poseyendo el inmueble de que se trata.

C. Suprema, 17 de mayo de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 499.

C. Suprema, 8 de mayo de 1959. R., t. 56, sec. 1ª, pág. 75.

Pluralidad de inscripciones, preferencia posesión. La posesión excluye toda otra posesión contradictoria; porque una misma cosa no puede ser poseída simultáneamente por dos o más personas. Por su naturaleza jurídica la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño es singular y no puede subsistir con otra posesión.

En consecuencia, inscrito un inmueble a nombre de dos personas es menester determinar cuál de las inscripciones debe prevalecer.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1ª, pág. 30l.

C. Suprema, 3 de diciembre de 1926. R., a. 24, sec. 1ª, pág. 538.

C) Sobre el artículo 728

Alcance del artículo 728 en relación con el 730. La posesión inscrita no puede cesar sino por los únicos medios que establece expresamente la ley,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

o sea, cancelándose la inscripción por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que el poseedor transfiera su derecho o por decreto judicial. Esto excluye absolutamente la existencia de cancelaciones virtuales, esto es, las que pudieran producirse por la mera inscripción posterior de un título en el Registro Conservador, sin llenarse las condiciones antedichas.

C. Suprema, 9 de enero de 1933. R., t. 30, sec. 1ª, pág. 206.

C. Suprema, 20 de agosto de 1946. R., t. 44, sec. 1ª, pág. 113.

C. Suprema, 26 de noviembre de 1946. C., 1946, 2ª sem., N° 34, pág. 198, t. 44, sec. 1ª, pág. 21.

En el sistema del Código Civil, la posesión inscrita puede cesar no tan sólo por alguno de los medios que contempla el artículo 728, entre los que se cuenta una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, sino también por la inscripción de un título traslativo de dominio que no deriva del poseedor inscrito, sino de un tercero que lo enajena, en cuyo caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa y pone fin a la posesión inscrita anterior.

La ley admite que el poseedor inscrito puede perder la posesión como consecuencia de la enajenación de la cosa por el usurpador, seguido de la competente inscripción y, por consiguiente, esta inscripción no puede ser otra que la del título de enajenación derivada del usurpador, puesto que de eso trata el inciso 2º del artículo 730 del Código Civil y en ningún caso ha podido referirse la ley a una inscripción que proceda del poseedor inscrito, a que se refiere el artículo 728, en razón de que en el supuesto en que se coloca esa disposición, no es él quien enajena la cosa, sino, por el contrario, el que la pierde por obra del usurpador.

De otro modo la disposición del inciso 2º del artículo 730 no tendría aplicación y estaría de más, porque se ocuparía de un caso ya previsto y resuelto por el artículo 728.

En tanto este último se refiere a la cesación de la posesión inscrita en virtud de una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, el artículo 730 alude, en cambio, a la pérdida de la posesión por parte del poseedor inscrito, en virtud de la inscripción de un título de enajenación conferido a un tercero, por el que tenía la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito.

La competente inscripción a que se refiere el inciso 2º del artículo 730 no puede ser otra que la que la ley establece como requisito esencial para adquirir la posesión de bienes raíces por virtud de un título traslativo de dominio, a saber, el registro del título, efectuado con las solemnidades legales por el funcionario competente, en el Conservador del departamento de la ubicación del inmueble que se transfiera.

C. Suprema, 23 de junio de 1928. G., 1928. 1º sem. N° 67, pág. 350. R., t. 26, sec. 1ª, pág. 241.

C. Talca, 19 de junio de 1933. R., t. 32, sec. 1ª, pág. 523.

C. Suprema, 23 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 1ª, pág. 275.

Si el usurpador del predio no tenía éste en lugar y a nombre del poseedor inscrito, la inscripción del comprador de dicho usurpador no cancela la del titular verdadero. El artículo 730 del Código Civil es inaplicable, pues éste

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no legisla sobre el usurpador puro y simple, sino sobre el usurpador que antes tuvo la tenencia en lugar y a nombre de otro.

En consecuencia, el poseedor inscrito no pudo perder su posesión sin una inscripción que cancelara la suya, única competente para poner fin a la posesión inscrita (Cód. Civil, art. 728); la inscripción del poseedor subsiste después de la venta de la propiedad y la inscripción a nombre del comprador del que usurpó no está vinculada con aquella a la cual no ha cancelado.

C. Suprema, 18 de julio de 1963, R., 60, sec. 1ª, pág. 198.

Inscripciones paralelas independientes desde su origen; preferencia. Inscrito un inmueble a nombre de dos personas es menester determinar cuál de las inscripciones debe prevalecer.

Adquiere posesión preferente el que inscribe primero, pues adquirida la posesión por la inscripción, el poseedor la conserva mientras no se cancele la inscripción por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro o por decreto judicial (art. 728). Por tanto, no habiéndose transferido la posesión por ninguno de estos medios, quien la tenía la conserva y no la pierde por el hecho de que se inscriba la misma propiedad a nombre de otro.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. G., 1921, 1º sem., N° 61, pág. 318. R., t. 20, sec. 1º, pág. 301.

C. Concepción, 28 de marzo de 1927. G., 1927, 1º sem., N° 112, pág. 469, R., t. 26, sec. 2ª, pág. 12.

La ficción que encierra la posesión inscrita no permite prescindir del carácter de hecho, de realidad que tiene la posesión como quiera que, por definición, es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño o, si se quiere, el conjunto de actos que manifiestan el ejercicio de un derecho.

Por consiguiente, en presencia de dos poseedores inscritos, uno de los cuales solo tiene la posesión teórica que da la inscripción y otro que une a ésta la posesión material, real y efectiva del inmueble, de acuerdo con los principios jurídicos y en equidad, debe reconocerse al último mejor derecho.

C. Suprema, 28 de mayo de 1942. R., t. 40, sec. 1ª, pág. 32.

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Santiago, 21 de noviembre de 1961. R., t. 58, sec. 1ª, pág. 371.

No surte los efectos atribuidos por la ley a las inscripciones verificadas con los requisitos legales, la que se hace por medio de carteles y publicaciones respecto de una propiedad que se hallaba antes inscrita, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 728 del Código Civil y 80 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Estando vigente la inscripción legalmente hecha, no puede ella tenerse como cancelada por otra inscripción practicada mediante carteles y publicaciones de avisos como si el inmueble no estuviera inscrito.

C. Santiago, 8 de enero de 1927, 1º sem., N° 90, pág. 399. R., t. 26, sec. 2ª, pág. 1.

C. Concepción, 28 de marzo de 1927, G. 1027, 1º sem., N° 112, pág. 460, R., t. 26, sec. 2ª, pág. 12.

C. Suprema, 20 de agosto de 1946. G., 1946, 2º sem., N° 9, pág. 44, sec.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1ª, pág. 113.

CH) Sobre el artículo 730

Inteligencia de la frase "competente inscripción"; inscripción desligada de la anterior, El inciso 2º del artículo 730 se pone en el caso en que el mero tenedor del inmueble inscrito lo enajena a su nombre, y en este evento el adquirente mediante la competente inscripción adquiere para sí la posesión poniendo fin a la posesión anterior. Esta competente inscripción no puede ser únicamente la que emane del poseedor inscrito, por cuanto ese caso lo contempla el artículo 728 y no es dable suponer semejante redundancia. Por esto es forzoso concluir que la ley al hablar de competente inscripción se está refiriendo a aquella que se efectúa con las solemnidades legales por el funcionario competente, en el Conservador del departamento de la ubicación del inmueble que se transfiere. La nueva inscripción así practicada tiene la virtud de cancelar la inscripción anterior que existe sobre la misma propiedad.

C. Suprema, 23 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 1ª, pág. 275 (c. 6º, pág. 280).

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Santiago, 29 de agosto de 1945. R., t. 43, sec. 2ª, pág. 65.

C. Suprema, 5 de enero de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 311.

Aunque se reconozca que la persona que invoca la prescripción tiene título inscrito, éste no le da la posesión legal que se requiere para prescribir si no deriva del poseedor inscrito. De consiguiente, no queda cancelada la primitiva inscripción.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. G., 1921, 1º sem., N° 61, pág. 318; R., t. 20, sec. 1ª, pág. 30.

C. Suprema, 15 de diciembre de 1921. G., 1921, 2º sem., N° 103, pág. 473; R., t. 21, sec. 1ª, pág. 35.

C. Suprema, 5 de agosto de 1929. R., t. 27, sec. 1ª, pág. 453.

C. Suprema, 9 de enero de 1933. R., t. 30, sec. 1ª, pág. 206.

Inscripción practicada por medio de avisos relativamente a un inmueble ya inscrito. Como la competente inscripción a que se refiere el inciso 2º del artículo 730 no es únicamente la que puede emanar del poseedor inscrito, sino la que se practica con los requisitos exigidos por el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, infringe aquella disposición la sentencia que declara que la inscripción practicada por medio de avisos no habilita para adquirir la posesión de un inmueble ya inscrito ni hace cesar la posesión del anterior poseedor inscrito.

C. Suprema, 5 de enero de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 311.

D) Sobre el artículo 924

Prueba de la posesión inscrita; aplicación de los artículos 924 y 925. Aunque el artículo 925 del Código Civil determina la manera como deberá probarse la posesión del suelo, este artículo debe armonizarse con los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

preceptos que consignan los artículos 923 y 924. Estudiados los tres en conjunto, se llega a la conclusión lógica de que el que tiene título de dominio inscrito a su favor se halla preferentemente amparado por la ley, con respecto al mero material, de suerte que el primero no necesita justificar que ha ejecutado los hechos positivos que el indicado artículo 925 puntualiza u otros semejantes, porque la inscripción constituye para él pleno y seguro resguardo, de modo que, probada ella queda también probada, ipso facto, su posesión.

De lo contrario no tendrá aplicación practicada el artículo 923, en cuanto autoriza la presentación en juicios posesorios de los títulos de dominio cuya existencia sea susceptible de ser demostrada sumariamente y carecería, asimismo, de significado el artículo 924, en cuanto dispone que, mientras la inscripción subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla. Es evidente que el legislador al hablar de otras pruebas de posesión, no puede referirse sino a las de posesión material que contempla el artículo 925.

El fundamento legal de estos principios se encuentra asentado en los artículos 724 y 728 del Código Civil que establecen que si la cosa es de aquellas cuya inscripción debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio y que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere la posesión existente.

Aclara toda duda la intención o espíritu de la ley, claramente manifestado en la historia fidedigna de su establecimiento. En el mensaje con que se propuso la aprobación del Código al Congreso, al hablar de la inscripción, que es ella la que da la posesión real efectiva y encomienda, más adelante, las ventajas y felices resultados de la institución del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, expresa la manifiesta conveniencia de propender a su desarrollo, hasta que llegue una época en que la inscripción, título público e incontrarrestable del dominio, al abrigo de todo ataque, se identifique con los términos posesión y propiedad.

Tratándose de un inmueble sujeto al régimen de la propiedad raíz inscrita, la inscripción otorga el goce de la posesión a favor de la persona a cuyo nombre se encuentra inscrita la propiedad con exclusión de toda otra persona. Mientras esa posesión favorecida por la inscripción haya durado un año completo por lo menos, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretende impugnarla, cumpliéndose así lo prescrito en el artículo 924, que es la disposición que debe aplicarse tratándose de un bien raíz inscrito, y no el artículo 925.

C. Suprema, 26 de diciembre de 1907. R., t. 5, sec. 1^a, pág. 217.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1^a, pág. 301 (c. 5^o, pág. 302) .

C. Suprema, 20 de setiembre de 1921, 2^o sem., N^o 47, pág. 189; R., t. 21, sec. 1^a, pág. 137.

La inscripción del título de dominio no es suficiente prueba de la posesión del suelo cuando no se justifica haber ejecutado algún acto de aquellos a que sólo da derecho el dominio. Por consiguiente, el querellante que sólo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

invoca la posesión legal derivada de la inscripción, carece de la condición jurídica primera y esencial de la posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo anterior a la fecha del acto de molestia o embarazo opuesto a ella por otra persona, que la ley exige para poder entablar una acción posesoria.

C. Concepción, 25 de octubre de 1875, N° 2652, pág. 1222.

C. Valparaíso, 4 de diciembre de 1903. R., t. 1, 2ª parte, pág. 321.

C. Tacna, 23 de octubre de 1906. R., t. 4, sec. 2ª, pág. 86.

E) Sobre el artículo 925

Prueba de los inmuebles no inscritos o cuya inscripción no ha durado un año completo. La posesión de los inmuebles no inscritos o cuya inscripción es ineficaz o no ha durado un año completo no se prueba de acuerdo con el artículo 924, sino de acuerdo con el artículo 925.

C. Suprema, 5 de enero de 1935. G., 1935, 1º sem., N° 1, pág. 49; R., t. 32, sec. 1ª, pág. 213.

C. Chillán, 3 de agosto de 1945. R., t. 42, sec. 2ª, pág. 74 (C. 3º, pág. 76).

C. Suprema, 28 de marzo de 1955. R., t. 52, sec. 1ª, pág. 36.

F) Sobre el artículo 926

Querrela de restitución, deducida por el condueño de un predio contra otro con quien formó sociedad, por haber inscrito el último el predio a nombre de ésta no estando facultado para ello. Procede una querrela de restitución fundada en perturbación de la posesión inscrita deducida por el condueño de un predio contra su condueño, con quien celebró un contrato de sociedad, aportando la propiedad por haberla inscrito a nombre de la sociedad, valiéndose de ese contrato, sin estar facultado para efectuar la inscripción.

C. Santiago, 14 de enero de 1926 (G., 1926), 1º sem., N° 92, pág. 448.

G) Reglamento del Conservador de Bienes Raíces

Vicios y ausencia de formalidades que autorizan al conservador para rehusar o retardar las inscripciones. El deber del Conservador de Bienes Raíces de practicar sin retardo las inscripciones solicitadas, radica en la circunstancia de que sus funciones en la constitución de la propiedad inmueble son eminentemente pasivas y no se extienden al examen de la validez y eficacia de los títulos que se le presentan. Los vicios y defectos que le corresponde representar deben aparecer de la simple lectura del título cuya inscripción se le pide. No observándose en el título presentado ningún vicio o falta de una formalidad ostensible, de aquellas que permitan al conservador rehusar su inscripción, éste debe proceder a realizarla sin tardanza.

C. Santiago, 13 de marzo de 1963. R., t. 60, sec. 2ª, pág. 36.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Anexo 4: Ensayo de bibliografía nacional sobre Derecho Registral Inmobiliario

(En Chile: Teoría de la posesión inscrita, Adquisición de derechos reales por inscribir en el Conservador de Bienes Raíces, y otros nombres de acuerdo con el sistema legal.)

1. Abeliux M., René, Contrato de promesa, imprenta Fantasía, s/fecha, Santiago de Chile (aproximadamente 1969).
2. Alegre Araya, Heriberto, "Impugnación de la escritura pública", Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1944.
3. Alessandri Reza, Arturo, "La nulidad y rescisión en el Derecho Civil chileno", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
4. Alessandri Rodríguez, Arturo, "Del traspaso del Derecho de hipoteca en el pago con subrogación", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXI, pág. 5, Santiago de Chile, 1924.
5. Alessandri Rodríguez, Arturo, "De la responsabilidad del legatario especie gravada con prenda o hipoteca", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXIV, pág. 99, Santiago de Chile, 1927.
6. Alessandri Rodríguez, Arturo, "Prescripción de bienes inscritos. Alegato" (informe in voce), imprenta Belcella y Cía., Santiago de Chile, 1924.
7. Álvarez González, Humberto, "La inscripción no es requisito, garantía ni prueba de la posesión de los bienes raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1926.
8. Alvarez Muñoz, Carlos, "El dominio o propiedad horizontal", Memoria de prueba, Concepción, Chile, 1962.
9. Andueza L., Juan, "La división horizontal del dominio", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXI, pág. 25, Santiago de Chile, 1934.
10. Arellano Alarcón, Juan, "De la constitución, posesión y prescripción de las servidumbres", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
11. Baltra Cortés, Alberto, "Ensayo de una teoría general de los actos inoponibles", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1935.
12. Barriga Errázuriz, Gonzalo, "A propósito de un reciente fallo que reconoce la validez de la venta del inmueble hecha sin previa tasación ni remate público al acreedor a cuyo favor estaba hipotecada", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXVII, pág. 135, Santiago de Chile, 1930.
13. Belmar Cuevas, Eduardo, "Sobre la utilidad de la posesión viciosa", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLV, pág. 27, Santiago de Chile, 1948.
14. Bottaci Latrille, Carlos, "La prescripción entre comuneros", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1942.
15. Bravo Walker José, "La propiedad inscrita", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1925.
16. Brucher Encina, Luis, "Generalidad sobre la tradición y sus efectos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1931.
17. Bulnes Aldunate, Luz, "Interrupción civil de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1955.
18. Claro Solar, Luis, "El Registro Minero como título original de las minas",

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXI, pág: 51, Santiago de Chile, 1924.

19. Claro Vial, José, "La posesión inscrita ante la doctrina y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1935.

20. Consejo de Defensa del Estado de Chile, "Efectos del derecho que reconoce la validez de los títulos sobre la Propiedad Austral", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXVII, pág. 213, Santiago de Chile, 1940.

21. Consejo de Defensa del Estado de Chile, "Naturaleza jurídica de las concesiones fiscales", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXV, pág. 127, Santiago de Chile, 1938.

22. Contreras A., Luis E., "De la renuncia de la prescripción", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLIII, pág. 86, Santiago de Chile, 1946.

23. Cousiño Mac - Iver, Luis, Corpus et animus, Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1924.

24. Cruz Donoso, José, "La usurpación de bienes raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1941.

25. Chávez Zambrano, Horacio, "Del saneamiento del dominio de la pequeña propiedad rural ante la doctrina y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1948.

26. Dávila Izquierdo, Oscar, "Posesión y prescripción de inmuebles inscritos. Alegato (informe in voce)", imprenta Cervantes, Santiago de Chile, 1928.

27. Del Real Correa, Octavio, "Estatuto jurídico de los empleados de notarías, conservadores y archiveros judiciales", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1962.

28. Del Río Rodríguez, Diego: "De la accesión de posesiones", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1964.

29. Delpiano del Río, Luis, "La prescripción adquisitiva de la pequeña propiedad agrícola".

30. Díaz Cruzat, Andrés, "El conflicto posesorio", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1959.

31. Díaz Mieres, Luis, Derecho notarial chileno, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1965.

32. Díaz Sanhueza, Alfonso, "La fe pública y el Derecho Notarial", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1957.

33. Fernández P., Arturo, "De la tasación de inmuebles para su adjudicación en pago al acreedor hipotecario", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XIV, pág. 155, Santiago de Chile, 1917.

34. Fredes Fredes, Jorge, "Estudio crítico de la jurisprudencia de los artículos 2498 a 2513 del Código Civil (De la prescripción en que se adquirieron las cosas) ", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1965.

35. Fredes Lillo, Miguel, "El saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1966.

36. Fueyo Laneri, Fernando, Derecho Civil, t. V, vol. II, Contratos preparatorios, Doctrina general del contrato preparatorio, Contrato de promesa de celebrar contrato, Contrato de opción, Contrato de corretaje o mediación, Cláusula compromisoria, Imprenta y Litografía Universo, 2ª

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

edición, Valparaíso, Chile, 1964.

37. Fueyo Laneri, Fernando, "La ley N° 16640. de 28 de julio de 1967, sobre Reforma Agraria, en cuanto afecta a las normas de Derecho común", Revista de Derecho Privado, N° 7, pág. 89, Santiago de Chile, 1967.

38. Gallegos Vallejos, Luis, "Interrupción de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Temuco, Chile, 1949.

39. González Castillo, Miguel, "Contra título inscrito hay prescripción extraordinaria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1916.

40. González Moreno de Maturana, María Teresa, "El título putativo en la posesión", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1957.

41. Gutiérrez, José Ramón, "¿Es transmisible o transferible la posesión según nuestro Código Civil?", Revista de Derecho Jurisprudencia, t. X, pág. 17, Santiago de Chile, 1914.

42. Guzmán Cruzat, Ismael, "Manual práctico de estudio de títulos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1942.

43. Herrera Silva, Jorge, "Nuestro sistema posesorio inscrito", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1936.

44. Infante Pérez - Cotapos, Oscar, "Estudio crítico de la jurisprudencia del párrafo XIII del título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil" (De la rescisión de la venta por lesión enorme), Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1958,

45. Lagos Lagos, Moisés, "Consideraciones sobre la posesión y especialmente sobre la de los bienes raíces", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXIII, pág. 119, Santiago de Chile, 1926.

46. Lanyon S., Luis, "El Registro Conservatorio de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1939.

47. Larraín Velasco, Florencio, "Del Registro Conservatorio de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1933.

48. León Hurtado, Avelino, "Influencia del Derecho Público en la propiedad privada inmobiliaria", Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo LVIII, pág. 111, Santiago de Chile, 1961.

49. León Zenteno, Renato, "Observaciones sobre Registro de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1947.

50. Lira, Alejandro, "Contra título inscrito. Alegato" (informe in voce), imprenta Barcelona, Santiago de Chile, 1917.

51. Lira, Alejandro, "El régimen de la inscripción conservatoria. Alegato (informe in voce), Dirección General de Prisioneros, Talleres Gráficos, Santiago de Chile, 1927.

52. Lira, Alejandro, "Régimen de la inscripción conservatoria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1927.

53. López Michelson, Alfonso, "La posesión en el Código Civil de Bello", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1936.

54. Loyola Bustamante, Arnaldo, "Doctrina general de los derechos reales", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1954.

55. Medina Pérez, José, "La buena fe en la doctrina, la legislación y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1950

56. Mena Arroyo, Eduardo, "Manual Práctico de la Ley de Pisos y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- Departamentos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1945.
57. Méndez Eyssautier, Héctor, "De la alegación de la prescripción", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLIII, pág. 101, Santiago de Chile, 1946.
58. Mery Berisso, Rafael, "Derecho Hipotecario", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1958.
59. Mewes, Humberto, "La prueba del dominio de los bienes adquiridos por la tradición" Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1912.
60. Migliario Wasemann, Mario, "Del Registro de Vehículos Motorizados", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1954
61. Misere Addala, Salvador, "Suspensión de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1953.
62. Muñoz López, Silvia, "Estudio crítico de la jurisprudencia de la prescripción en general", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1964.
63. Oberg Yáñez, Héctor, "De las inscripciones mediante minutas en el Registro del Conservador de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
64. Osuna Gómez, F. José, "Del contrato real y de la promesa de contrato real", editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1947.
65. Otárola Aqueveque, Waldo, De las reinscripciones en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces, Concepción, Chile, 1947.
66. Pinedo Navarrete, José Ignacio, "Estudio crítico de la jurisprudencia del Código Civil en materia de tradición de Bienes Raíces (arts. 686, 687 y 688 del Código Civil)", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1959.
67. Pomés Andrade, Alberto, "La mera tenencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1966.
68. Ramírez Frías, Tomás, "Carta a don Humberto Trucco", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. VII, Santiago de Chile, 1909.
69. Raposo Arriagada, Enrique, "De las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1937.
70. Ribalta Puig, Luis, "De la prescripción adquisitiva extraordinaria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1956.
71. Richards Abarca, Anita, "La mala fe en el Código Civil", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1961.
72. Rubio Hodges, Aldo, "Solemnidades en los actos jurídicos", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1944.
73. Rueda Benavides, Roberto, "Rasgos principales de la constitución de la propiedad inmueble en nuestro país", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1929.
74. Salas Araya, Mariano, "Síntesis de las teorías sobre la posesión", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1950.
75. Sanhueza Cruz, Alberto, "De la prescripción del Derecho de herencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1950.
76. Santa Cruz Serrano, Víctor, "El instrumento público", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXVIII, pág. 142 y t. XXXIX, págs. 5 y 33, Santiago de Chile, 1941 y 1942.
77. Scnake, Carlos, "Teoría de la posesión inscrita dentro del Código Civil

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

chileno", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1920.

78. Silva Fernández, Pedro, "Instrucciones de la Excelentísima Corte Suprema a los notarios, conservadores de Bienes Raíces y archiveros, sobre autorización para llevar o admitir algún funcionario al servicio de sus oficinas y acerca de las imposiciones previsionales a los mismos", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. LXII, pág. 65, Santiago de Chile, 1965.

79. Silva Vergara, Hernán, "Algunos aspectos de la promesa de contrato", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1956.

80. Solar Varela, Maximiliano, "El art. 688 del Código Civil, su doctrina y jurisprudencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1961.

81. Tezano Pinto, Pablo de, "Comentario del Mensaje del Código Civil", Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1944.

82. Tolosa Chávez, Alfredo, "De la enajenación y gravámenes de los bienes raíces de la mujer casada ante la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1948.

83. Trucco Franzani, Humberto, "Teoría de la posesión inscrita", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. VI, pág. 131, Santiago de Chile, 1910.

84. Undurraga Ossa Sergio, "Estudio sobre la propiedad de los edificios dividida por pisos y departamentos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1965.

85. Urrejola Rozas, Sergio, "De la cláusula en que el comprador se hace cargo de la deudas hipotecarias", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1955.

86. Urrutia, Leopoldo, "De los derechos del acreedor sobre la casa hipotecada", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXII, pág. 26, Santiago de Chile, 1925.

PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE PROPIEDAD INMUEBLE

PERÚ

NELLY CALDERÓN DE SAAVEDRA

ESTADO ACTUAL DE PERSPECTIVAS DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO, JURÍDICO Y LEGISLATIVO

Los registros inmobiliarios, en la mayoría de países de raigambre hispánica, se hallan basados en la legislación española y se establecen como una necesidad de publicitar las cargas y gravámenes sobre los inmuebles. Así se crean en el Perú los llamados protestos de hipoteca, que van a ser sustituidos por la institución registral, en enero de 1888. A partir de esa fecha va evolucionando, y se llega a 1936, en que el Código Civil fija el sistema ecléctico que rige, en el que no es obligatoria la inscripción de los derechos reales que transfieren, modifican o limitan la propiedad sobre los inmuebles, pero de carácter constitutivo a la inscripción de la hipoteca. La publicidad que ofrece respecto de un tercero, de las situaciones jurídicas, tiene la calidad juris tantum; pero, en la transferencia de buena fe, la seguridad es juris et de jure.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Los efectos jurídicos de esta garantía son vitales para la seguridad del tráfico inmobiliario y, aun no teniendo el Registro carácter constitutivo, la inscripción produce eficacia frente a los terceros, ante quienes no se puede oponer el derecho no inscrito.

Del año 1970 a la fecha se aprecia en forma general una profunda inquietud en adecuar los principios y normas registrales a los cambios socio-económicos de los países; y muchos de ellos, como la Argentina, Costa Rica y México, han dotado a la institución registral del manejo jurídico adecuado para poder brindar la mayor eficiencia en la gran demanda de inscripciones producida por los cambios sociales y la creación de nuevos derechos reales con vocación inscriptoria.

En el Perú se ha tratado, desde el año 1972, de efectuar cambios jurídico-legislativos, pero las medidas tomadas no fueron las más eficaces.

El deseo de reforma ha motivado una serie de cambios y proyectos, hasta llegar al decreto legislativo N° 119, del 12 de junio de 1981, que en el art. 19 fija esquemáticamente la finalidad de la institución, que es inscribir y publicitar actos que la ley determine. Mientras se halle en vigencia el Código Civil de 1936, los actos que la ley determine son los fijados en el art. 1042, que encuadra al Registro entre los denominados de *numerus clausus*. Este Código se halla en proceso de reestructuración. Los reglamentos que norman el procedimiento inscriptorio fueron formulados como consecuencia de la dación del Código Civil de 1936, y modificados en el año 1970, para adecuarlos al impulso reformista del doctor Rafael de Noriega, que adaptó en el Perú la inscripción del sistema de fichas registrales.

Si tenemos en cuenta que los Registros Inmobiliarios nacen, se desarrollan y perfeccionan para autenticar, legitimar y publicitar los derechos reales que son los que tienen eficacia frente a todos, no debe olvidarse que el gran fundamento es la fe pública registral, que da seguridad al tráfico de los bienes.

Los derechos reales de crédito deben acceder al Registro para publicitar las cargas y gravámenes con que el titular del bien inmueble haya afectado la propiedad, y deben ser inscritos para que surtan efectos jurídicos.

Hasta la fecha, era norma en el Perú que la necesidad del crédito o la transferencia de inmuebles a base del crédito concedido al futuro comprador era la causa que obligaba al saneamiento del inmueble y muchas veces a la inscripción, descuidada por no ser obligatoria.

Igualmente, las empresas constructoras que se dedican a la construcción masiva estaban obligadas a inscribir la fábrica para poder recuperar su inversión.

El decreto 027/81 JUS, del 9 de octubre de 1981, modifica el Código Civil, título tercero, arts. 1013 y siguientes, en los que se establecen las condiciones jurídicas de fondo y de forma para la constitución de las hipotecas voluntarias. La principal es que el hipotecante disfrute de la libre disposición del bien a gravarse.

El citado decreto modifica igualmente el art. 1045 del Código Civil vigente, que preceptúa "que ninguna inscripción, salvo la primera de dominio, se hará sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

transmisión o el gravamen".

Como consecuencia de las modificaciones al Código Civil, se ordena adicionar el art. 79 del Reglamento de las Inscripciones, permitiendo que la figura denominada por el decreto supremo hipoteca de duración indeterminada se considere como una anotación preventiva que tendrá de vigencia el tiempo de cancelación del crédito denominado "hipoteca social". Para inscribir esta anotación de hipoteca indeterminada, el decreto supremo 027/81 JUS exonera al propietario y/o al promotor de inscribir el dominio o la fábrica por defectos registrales, con la finalidad consignada en la exposición de motivos de ayudar a los pequeños propietarios a adquirir el inmueble social, ayudar a los promotores a recuperar su inversión y a las instituciones de crédito a garantizar el cobro de su préstamo hipotecario.

Analizado el decreto, podríamos decir que los propietarios y/o promotores son los grandes favorecidos porque pueden recuperar la inversión sin sanear y cumplir la obligación de inscribir. Las entidades de crédito que anotaran preventivamente la hipoteca tendrán garantizado su cobro y harán valer las acciones legales, si el deudor incurriere en mora.

En cambio, el adquirente que durante diez años ha pagado su crédito afrontará al término del plazo que no se ha cumplido muchas veces con salvar los defectos registrales que le permitirán a él aparecer como titular registral. Comenzará la odisea de buscar la entidad que, habiendo agotado el objetivo social con la venta de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, se ha disuelto y liquidado. Se dice que ante esta situación puede hacer valer su derecho ante la vía judicial con una prescripción adquisitiva de dominio para salvar los defectos del tracto sucesivo y poder acceder como propietario al registro; pero eso le significará un mayor costo en su economía.

Esta figura registral de la anotación preventiva de hipoteca indeterminada se ha incorporado al reglamento vigente desde el año 1970. Están en preparación los nuevos reglamentos que deben concordar con el decreto legislativo N° 119, nueva ley orgánica de los Registros Públicos.

Pero nos hallamos a las puertas de la aprobación de un nuevo Código Civil, cuyo anteproyecto ya ha sido publicado y en el que, si bien no se ha legislado taxativamente sobre los Registros Públicos, se fija una nueva orientación en la doctrina, variando todo el edificio en que reposa la institución registral, que, de ser una institución jurídica para dar publicidad a los derechos reales de propiedad o de garantía, se convertirá en la institución donde la inscripción perfeccionará la adquisición convencional de la propiedad. Es decir, la inscripción se convierte en constitutiva del derecho real.

El anteproyecto del Código Civil divide los derechos reales en registrados y no registrados, y fija el número de derechos reales. Preceptúa que "por los actos jurídicos sólo pueden establecerse los derechos reconocidos en el Código u otras leyes". El articulado señala, en el título tercero, cuáles son los derechos de propiedad, y el título cuarto señala cuáles son los derechos reales de garantía:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- a) Posesión. a) Prenda.
- b) Propiedad predial. b) Hipoteca voluntaria.
- c) Usufructo, uso y habitación. c) Hipoteca legal.
- d) Servidumbre. d) Derecho de retención.

SITUACIÓN DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO

La técnica registral enmarca el procedimiento inscriptorio dentro del sistema del folio real, que permite la plena identificación del inmueble, de las titularidades que lo afectan, de las modificaciones que van produciéndose en su área, de las habilitaciones que sufren, si son terrenos rústicos sometidos al proceso de urbanización, las subdivisiones, etcétera. Igualmente se reflejan en el folio real los derechos crediticios garantizados por las hipotecas, las cargas que los afectan, como servidumbres o medianerías. Inclusive, el folio real permite establecer el cambio de las relaciones sociopersonales entre los propietarios (ej.: el divorcio).

Es una realidad que la institución registral, en la mayoría de los países, se encuentra ante el conflicto de afrontar una gran demanda en la rogatoria de inscripción y no cuenta con los medios técnico - científicos para procesarla dentro de los términos señalados por los reglamentos.

Tenemos, por ejemplo, en el Perú que las certificaciones e inscripciones resultan muy lentas, y el plazo de 30 días, que como máximo se cuenta, deviene en angustioso y lleva, por cierto, a tener que pedir prórrogas legales o a tomarlas de hecho.

En el año 1970, tomando como base la gran reforma iniciada en el Registro argentino, la Dirección General de los Registros del Perú inició el proceso de mecanización, implantando la ficha registral. La proyección de la reforma trasladaba todas las inscripciones de los tomos a las fichas, para poder seguir con la computarización. Lamentablemente, el proceso quedó trunco durante nueve años, en que se mantuvo alejado al iniciador del cambio, y el Registro permaneció en un statu quo de reforma que no llegó a cristalizar ni en lo jurídico - legislativo, ni en lo técnico - procesal.

En 1980 regresa al Registro el doctor Noriega y comienza un plan a marcha forzada, a fin de recuperar el tiempo perdido, estableciendo el microfilm para el archivo y un servicio de télex para la información de una sede a otra. Lamentablemente, y esta vez por imperativo fatal, se alejó nuevamente y para siempre de la institución.

Actualmente, en el Perú, la mecanización se halla en proceso de estudio; se piensa en un sistema de computarización que permita la información para las certificaciones en forma rápida y eficiente. Como presente, tenemos establecido lo siguiente:

- a) El microfilm, como sistema de archivo de títulos, que elimina el guardar una copia del documento notarial.
- b) Para la información certificada de las propiedades en los Registros de Lima y del Puerto del Callao, se ha implantado el télex, que permite, desde

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la sede central, tener la información del Registro del Callao, y se planea establecer el sistema a nivel nacional.

c) Y, por último, se acaba de terminar el dictado de un curso con los principios generales de la computación, con la participación de funcionarios y empleados de los Registros Públicos, como un inicio del sendero hacia la mecanización integral del proceso inscriptorio.

PERSPECTIVAS FUTURAS

a) La computarización: que, como primer paso, tiene como meta volcar a tarjetas 300.000 inscripciones.

b) Sintetizar los asientos y codificarlos.

e) Adecuar el reglamento al nuevo procedimiento inscriptorio y a los cambios que se produzcan, de aprobarse el nuevo Código Civil.

CONCLUSIONES

1. En el aspecto jurídico - legislativo, los Registros Públicos son instituciones que organiza el Estado para alcanzar él mismo y los particulares la consolidación de la seguridad jurídica como bien tutelado. Por tanto, se debe legislar teniendo presente la función social de la propiedad y los cambios en los patrones económicos en la época actual.

2. En el aspecto técnico, es innegable el imperativo de la mecanización del Registro, debiendo tenerse en cuenta que para una adecuada implementación es requisito previo indispensable establecer los siguientes pasos:

a) Definir el sistema de racionalización, tanto para el procedimiento registral, archivo y catastro.

b) Señalar las etapas que deben cumplirse en la programación:

1. Vaciado integral del Registro a fichas procesables.

2. Codificación de los conceptos.

3. Digitación de la información.

c) Capacitación previa del personal, que debe ser, en su mayor parte, del organismo registral.

d) El registrador, profesional de Derecho, debe ser valorado en su real dimensión. Para lograrlo, debe tener la seguridad de permanencia en la función, no sujeto a un sistema de ratificaciones en el que muchas veces prevalece el factor político.

PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE VISTOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE PUERTO RICO

MARÍA LUISA B. FUSTER DE HUGHES

Directora Ejecutiva del Instituto de Derecho Notarial y Registral de Puerto Rico, Inc.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

INTRODUCCIÓN

Señoras y señores: Agradezco infinitamente la gentil invitación que el Ministerio de Justicia de la Nación Argentina me ha extendido a través del director general del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, doctor Edgardo A. Scotti, para participar en este acto de conmemoración del centenario de esa digna institución que él tiene a bien dirigir.

A nombre del pueblo de Puerto Rico y, en particular, de la Junta de Directores del Instituto de Derecho Notarial y Registral, extendiendo a todos los aquí presentes un cordial y afectuoso saludo. A todas las autoridades aquí representadas, funcionarios gubernamentales y municipales, a mis colegas y amigos, a todas aquellas personas que han colaborado en la preparación de este acto, les doy mi más expresivas gracias por darme la oportunidad de participar en el mismo.

Volver a Buenos Aires es para mí como volver a la casa del amigo que siempre nos recibe con afecto y nos brinda lo mejor que posee. Es como visitar al profesor que desinteresada e incansablemente comparte con sus discípulos y le ofrece el producto de sus últimas investigaciones.

El Registro de la Capital Federal nos ha invitado de nuevo, y complacidos acudimos a su llamado, porque muchos de los que estamos aquí presentes sabemos que el Registro de la Capital Federal ha sido y continúa siendo la fuente iniciadora e inspiradora de un movimiento, de una preocupación intelectual por el mejoramiento de los Registros de la Propiedad que internacionalmente comenzamos de facto allá por el año 1969 y de jure en el 1972.

En 1969 visité el Registro de Buenos Aires. Tuve una estadía bastante prolongada: de agosto a diciembre. En esos cuatro meses asistí diariamente a dicho Registro. Es decir, pude observar de cerca el esfuerzo del doctor Scotti y un grupo de dedicados estudiosos del Derecho registral por transformar, como así lo hicieron (ya en 1969 estaban bastante adelantados), una institución pública que había estado olvidada, retrasada; transformarla en un organismo público, moderno y eficiente, con el mérito, además, de originar técnicas y métodos instrumentales modernos de su propio ingenio. En el año 1969 comenzamos, pues, ese intercambio de ideas y de conocimientos que se plasmaron en realidad en el 1972. El doctor Scotti y sus colaboradores tomaron la iniciativa de celebrar también en ese año un acto muy singular el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Asistimos representantes de 23 países. Somos testigos, pues, de haber contemplado, en 1972, un Registro de la Propiedad bien organizado, modernizado, mecanizado y computarizado, el que luego nos serviría de estímulo y de modelo para reformar cada cual el Registro de su país.

En dicho primer congreso aprobamos lo que conocemos como "Carta de Buenos Aires", documento - manifiesto en el que enumeramos los principios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fundamentales que deben informar a todo buen sistema registral, y dije que en 1972 organizamos el movimiento ya de jure, porque en ese año creamos, fundamos como parte de este Primer Congreso, el Centro Internacional de Derecho Registral, el CINDER. Este, que ahora nos sirve de medio de intercomunicación, para el intercambio de conocimientos jurídicos, para el estudio y la investigación de los problemas afines y de los problemas en general del Registro, cada cual atento a la situación jurídico - económica de su país, nos reúne de nuevo aquí en Buenos Aires para celebrar una reunión extraordinaria del CINDER, aprovechando la celebración del Centenario del Registro de la Capital Federal.

En ocasión de este centenario, toma Buenos Aires de nuevo la iniciativa y tal parece que el maestro, doctor Scotti, nos llama ahora para que nos sentemos a pensar sobre lo que hemos hecho en cada uno de nuestros países, a meditar sobre lo que nos falta aún por hacer: qué se ha conseguido y qué falta por conseguir.

El tema escogido se presta para hacer todos juntos una reevaluación de lo logrado hasta ahora y de augurar y enfatizar sobre el quehacer del futuro.

El CINDER nos ha convocado ya para cuatro congresos. ¿Para cuánto nos han servido ese primero, segundo, tercero y cuarto Congreso Registral: Buenos Aires, en 1972; Madrid, en 1974; San Juan, Puerto Rico, en 1977; y México, en 1981? ¿En qué forma nos han ayudado los temas discutidos, sus conclusiones y declaraciones para aportar a la reforma registral frente a las necesidades de la vida moderna? ¿Qué normas hay que eliminar o sustituir, cuáles habrá que adoptar? ¿Cómo adecuar los servicios de la publicidad registral a una sociedad que cambia aceleradamente, de urgente necesidad de viviendas para cubrir el gran aumento poblacional, en una situación de recesión, de inflación, de altos intereses (considerados ya usurarios), de quiebra de muchas instituciones bancarias, de gran temor de inversión de ahorros, de merma del negocio jurídico, de gran relajamiento moral donde cunden la codicia, el fraude y la ausencia de buena fe? ¿Cómo evitar que los títulos traslativos del dominio y demás derechos reales no queden a la intemperie jurídica?

No hay duda que esta reunión tendrá el efecto de recalificar el conjunto de los varios sistemas inmobiliarios registrales de los países aquí representados, que hemos venido estudiando y haciendo un juicio crítico favorable o desfavorable en cuanto al respecto se refiera; no obstante, manteniendo cada país su fisonomía propia, lograremos un acercamiento sobre las futuras reformas legislativas a sugerirse y una orientación para la coincidencia en la aplicación de normas similares más efectivas en el futuro.

FIN DEL REGISTRO

El Registro de la Propiedad Inmueble del futuro no puede perder de vista su fundamental misión social de organizar y tratar de alcanzar la mayor protección y seguridad del tráfico jurídico de bienes, ni su meta inmediata, de hacer constar la verdad oficial acerca del status jurídico de la finca y de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su titular para que, a través del principio de publicidad, pueda llegarse a la perfección del principio de la seguridad del derecho.

Es nuestra esperanza, pues, que, tras la discusión del tema, tomando en consideración las ideas vertidas por los diferentes ponentes, lleguemos a un acercamiento, a un entendido sobre las normas similares, normas uniformes y prácticas afines que deben desenvolverse y desarrollarse en un Registro de la Propiedad ideal, el Registro del futuro, vigorizando siempre el objeto del Registro de asentar sobre bases sólidas y seguras la transmisión del dominio de los inmuebles y demás derechos reales y del crédito territorial.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

El 8 de agosto de 1979, efectiva al año de su fecha, se aprobó por la Legislatura de Puerto Rico una nueva Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, enmendada ésta por la ley 143 del 14 de junio de 1980, o sea, que antes de entrar en vigor el 8 de agosto de 1980, ya hubo que modificarla. Esta nueva Ley Hipotecaria deroga la vieja Ley Hipotecaria española de 1893, "monumento jurídico" que cumplía cien años de pervivencia el 1° de mayo de 1980.

El Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico se aprobó el 8 de julio de 1980 y se hizo efectivo treinta días después, o sea, el 9 de agosto de 1980 casi al filo del requisito legislativo. Aparentemente, tan a la ligera se bregó con este Reglamento, que ha sido agriamente criticado, forzando la crítica a que en octubre de 1980 se aprobaran más de 154 enmiendas al mismo.

La necesidad de enmendar tanto la ley como el reglamento casi inmediatamente de haberlo aprobado refleja cierta incertidumbre en la redacción de la ley actual, luego de haber esperado cien años para derogarla. Pero los españoles tardaron quince años, desde 1944 hasta 1959, en que se aprobó el Reglamento español. Derogar el "monumento jurídico", como la han llamado los grandes comentaristas hipotecarios a la ley de 1861 para hacer algo mejor, no es cosa de novatos.

De manera, pues, que el Registro de Puerto Rico en la actualidad está, quizás, podríamos decir, no en proceso, sino comenzando, en los inicios de su transformación o modernización. Esta que debe empezar con la base de una nueva ley que reglamente adecuadamente lo que se proyecta, está en proceso de estudio aún. Me refiero a la parte formal del sistema, ya que en la parte material la ley ha cambiado muy poco.

En este último aspecto se continúa con unas oficinas bajo la dirección del secretario de Justicia, quien tiene un ayudante como administrador, una organización de Registros Múltiples u oficinas conocidas como secciones, veintiséis en total, con veintiocho registradores, pudiendo el secretario aumentarlos a treinta y dos.

Nuestro sistema registral, que era una prolongación del español y prácticamente lo es todavía, sigue siendo un Registro organizado tomando como unidad la finca, es decir, sigue siendo de folio real. En los asientos del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro se toma razón de un extracto de las cláusulas de trascendencia real del documento, sistema de inscripción declarativo para las partes y constitutivo para el tercero protegido por el Registro, con la excepción de la hipoteca y la inscripción del Régimen de Propiedad Horizontal, las que son constitutivas para las partes; no inscripción obligatoria, pero muy necesaria para lograr los fines del Registro cuya protección al tercero registral está fraseado en los siguientes términos (art. 105 de la Ley Hipotecaria):

"A pesar de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en la sección 2451 de este título, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones."

Se ha tratado de fortalecer el principio de la fe pública registral, adoptándose además el principio de legitimación que reza igualmente que el artículo correspondiente de la Ley Hipotecaria española, eliminando la inscripción de la posesión, abriendo la inscripción para receptor la opción, el derecho de superficie y otros.

Muy novel es la recepción (arts. 54 y 55 de la ley) de la reserva de prioridad, que no se parece en nada a la certificación con reserva de prioridad argentina y que no armoniza con el Código Civil de Puerto Rico.

Novel también es el artículo 12 sobre la creación del Cuerpo de Registradores, diz que con miras a garantizar la uniformidad en el Registro, artículo en la Ley Hipotecaria que choca con la ley, creando la Colegiación de los abogados de Puerto Rico. Colegiación de Registradores bajo Reglamento del secretario de Justicia, con menos libertad, por supuesto, que la que puedan tener la Asociación de Registradores, pudiendo ésta llegar a la uniformidad por reuniones en que voluntariamente hicieran los acuerdos pertinentes.

Es en la parte formal del Registro, en el procedimiento inscriptivo, donde la ley de Puerto Rico se aparta del español. Ese procedimiento español,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sencillo, conocido por más de cien años sin que su aplicación haya traído problemas, fue derogado para disponer un procedimiento cuyo asiento de presentación no tiene término, su caducidad corre sesenta días después que el registrador se digne calificar y notificar, sin que éste tenga término para calificar, todo a su conveniencia, tomándose anotación preventiva solamente por defectos insubsanables (que se le llaman no registrables), y para el recurso gubernativo tiene que precederle el recurso de recalificación.

En cuanto al modo de llevar el Registro, capítulo IV de la nueva ley, quedó casi igual al capítulo IV de los dos proyectos que redactáramos en 1973 y 1978 y que precedieron al proyecto que se convirtió en la ley actual (y los que no llegaron a aprobarse por la Legislatura de Puerto Rico). Sin embargo le recortaron disposiciones, a nuestro juicio indispensables, referentes a la descripción del libro, en cuanto a la minuta para dejarla a opción del secretario y no disponiendo sobre la escritura a maquinilla..., para nombrar algunos de los cambios. Este capítulo del modo no ha sido desarrollado en el reglamento como se esperaba, para dar paso a un modo de llevar los libros modernos de sustitución de los libros pesados del Registro por fichas, con escrituras a maquinilla, ayudado por la microfilmación, la computadora y todos los otros medios mecánicos al alcance. Otro cambio es el nuevo procedimiento inscriptivo, según ya mencionado.

Para poder apreciar cómo algunos profesores de Derecho Hipotecario han analizado el nuevo procedimiento, véase el artículo que para el IV Congreso Registral escribió el doctor Vázquez Bote: "Plazo de calificación y vigencia del asiento de presentación en la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico", que agrego a este documento de trabajo.

La ley tiene algunas disposiciones que hablan de cuando pueda tenerse el número catastral, pero no hace enfática ni se dispuso en el reglamento la tan deseada y necesaria coordinación con el Catastro.

No podemos en este corto trabajo hacer un resumen completo de las novedades que ha traído la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico, por ser ésta por de más voluminosa. Hemos señalado algunas, que criticamos por no responder a los mejores intentos de reformar y mejorar en la actualidad y para el futuro nuestro Registro.

Tratamos, sin embargo, en el proyecto de conclusiones que adicionamos al final de este trabajo enumerar las condiciones que debe tener el Registro del futuro y que pueden sintetizarse en la forma siguiente:

Las exigencias de la vida moderna reclaman, a su vez, instituciones jurídicas adecuadas que puedan afrontar esas demandas. El Registro de la Propiedad Inmueble, a medida que la sociedad ha ido progresando, ha ido tomando más importancia por la función que en ella le toca proteger y asegurar. Por tal razón, tiene que precederle una ley que adecuadamente reglamente esa institución. Si el fin del Registro es dar la mayor garantía y protección al tráfico jurídico, su quehacer debe estar en manos de profesionales del Derecho, con estudios especializados y acreditados en el campo registral, garantizándoles, además, independencia y duración en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

término de su cargo. Es necesaria también la intervención de otro profesional en la confección del documento público que va a inscribirse, para garantizar la seguridad jurídica.

Con el auge de la máquina, de la computadora, es de esperarse que el Registro las utilice a su mayor conveniencia. La computadora no es indispensable en todos los pasos del procedimiento inscriptivo, si se trata de un Registro descentralizado. Siendo la moda la máquina, la modernización y mecanización del Registro se consideran un factor de progreso en la sociedad.

En los Registros descentralizados urge la uniformidad bajo una legislación clara y sencilla.

La coordinación del Registro con el Catastro, usando los medios técnicos de la actualidad más adecuados a ese fin, es indispensable como otro factor de progreso.

Cuando pensamos en el futuro, necesario es volver la mirada al pasado y al presente. Si leemos de nuevo la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, forzoso es concluir que las razones que movieron a publicar la Ley Hipotecaria siguen vigentes en la actualidad y, curiosamente, a nuestro juicio, son ahora más importantes, se han aumentado y se han hecho aún más necesarias. En párrafo antecedente enumeramos en parte esas razones.

A medida que aumentan las necesidades sociales, el campo jurídico se agranda, es, pues, necesario agrandar las exigencias del derecho. El Registro de la Propiedad Inmueble del futuro como organismo importante de nuestra sociedad, ha de recoger esos cambios y sus efectos; el legislador debe adelantarse a encontrar las normas legislativas pertinentes y el ejecutivo, aplicar las normas administrativas para su cumplimiento con la mayor eficiencia operativa.

CONCLUSIONES (PROYECTO)

1. El Registro de la Propiedad como institución jurídica debe ser reglamentado por una ley especial, adecuada y atemperada a las condiciones jurídicas económicas actuales de cada país, cuyas normas puedan anticipar soluciones a los problemas del tráfico jurídico inmobiliario, protegiéndolo, asegurando frente a todos la titularidad de los derechos y facilitando el crédito territorial a través de la publicidad registral.
2. El Registro de la Propiedad debe ser una institución autónoma, de estructura, organización y administración propia, sujeto sólo a la vigilancia y supervisión periódica de su propia dirección, la que debe ser integrada, además, por representantes del notariado, adscritos a la rama ejecutiva, bajo el Ministerio de Justicia, ya que por ser éste una institución jurídica de carácter público, interesa al Estado y a la comunidad su eficacia operativa para que pueda garantizar su correspondiente alcance jurídico.
3. La dirección y administración de los Registros de la Propiedad Inmueble, así como su llevanza, deben estar encargadas a profesionales del Derecho,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

juristas especializados en la materia inmobiliaria registral, que en alguna forma acrediten su preparación para esa labor especial.

Por tanto, la selección y nombramiento de dichos Profesionales, registradores de la propiedad, debe ser a base de mérito, sin que en manera alguna se utilicen el partidismo político o criterio alguno que no sea el de idoneidad para ocupar el cargo.

El nombramiento debe ser por un período de por lo menos doce años, garantizando así al profesional la independencia intelectual necesaria para ejercer libre y eficientemente su labor y su dedicación al estudio de su materia. El registrador debe ser nombrado por el Estado y retribuido por los particulares que utilizan sus servicios técnicos.

4. El Registro de la Propiedad Inmueble debe tratar de alcanzar la mayor protección y seguridad del tráfico inmobiliario a través de los más modernos métodos y mecanismos para realizar la publicidad.

A tono con las exigencias modernas, la mecanización del Registro de la Propiedad es una necesidad indispensable en la actualidad para hacer de éste un organismo efectivo y funcional. Para la mayor seguridad jurídica, es necesario que la mecanización conlleve la actualización del historial jurídico de cada finca registral.

5. La intervención de un profesional del Derecho, como lo es el notario de tipo latino, en la confección o redacción del documento contentivo del acto, o contrato en la constitución, transmisión, modificación o extinción del dominio y demás derechos reales es absolutamente necesaria y forzosa como medio para asegurar la validez del negocio jurídico inmobiliario y su seguridad jurídica.

6. El Registro y el notariado deben interesar a las Escuelas de Derecho para que revalúen la preparación académica que ofrecen al abogado que va a ser notario, instándoles a que ofrezcan cursos especializados a dichos abogados, de tal manera que permita a los notarios poder desplegar su función notarial con la destreza necesaria y requerida.

El seguro de título no debe ser un sustituto de la responsabilidad del notario en la configuración jurídica de la voluntad de las partes.

7. El Registro debe dar entrada solamente a los documentos públicos auténticos dimanantes de la autoridad judicial, administrativa o la escritura pública ante notario, cuya presunción de veracidad, autenticidad o fuerza probatoria, y de validez de lo publicado o expresado en ella, contribuyan a la seguridad jurídica. La mera certificación de firmas de los otorgantes de un acto o contrato ante notario, no obstante considerarse un documento público y tener entrada en el protocolo notarial, no llena los requisitos de fondo, de seguridad que se requiere en el tráfico jurídico para que el documento sea inscribible en el Registro de la Propiedad.

8. El Registro de la Propiedad Inmueble debe organizarse tomando la finca como unidad. El sistema de registración por fincas debe ser adoptado por todos los sistemas registrales.

9. Debe propenderse a que el Registro vaya cada día aumentando el número de actos registrales.

10. Debe proponerse, sin más demora, los medios de lograr la plena

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

coordinación entre el Catastro y el Registro, no para un mero intercambio de datos, dando el Catastro al Registro la información física y material, y el Registro al Catastro, la sustancia jurídica, o sea, el derecho de pertenencia de las fincas, sino que ambas instituciones, Registro y Catastro, deben hacer posible que la finca o parcela coincidan con la realidad.

El auxilio del Catastro para la más correcta descripción y correcta identificación de la finca o parcela en el Registro es de vital importancia para dar mayor seguridad y garantía al tráfico jurídico, ya que si el sistema registral sólo garantiza el dominio, la titularidad o derecho que ostenta sobre una finca, que, aunque descrita físicamente no se sabe si existe, puede dar lugar a que la registración o la propia inmatriculación del derecho recaiga sobre algo inexistente.

Las funciones de ambas instituciones deben estar bien delimitadas, siendo la del Registro de mayor extensión, ya que dice y garantiza de quién es la propiedad, quién es el titular, además de identificarla, mientras que el Catastro se limita a identificarla por sus datos físicos. El Registro de la Propiedad debe propender a dar la más exacta descripción e identificación del inmueble, pero conservar su autonomía jurídica, por lo cual en ningún caso deberá depender o estar bajo la dirección de un sistema de catastro nacional o catastro jurídico que esté dirigido o presidido por una persona que no sea un profesional del Derecho. Sin embargo, el catastro jurídico puede ser dependencia del Registro, aunque esté en manos de ingenieros agrimensores.

11. El registrador y el notario son profesionales del derecho cuyos quehaceres son de trascendencia social en cuanto a la seguridad jurídica de la propiedad y derechos reales se refiere, contribuyen a la paz jurídica, a la difusión del crédito y a la riqueza y bienestar nacional.

12. Para conseguir la seguridad del tráfico o comercio de bienes, es necesario, a veces, el triunfo de la apariencia jurídica sobre la realidad jurídica, si en la apariencia jurídica se basó la buena fe del adquirente. Esto se debe a la fuerza que, en casi todas las legislaciones modernas, se le concede a la publicidad material, pues la pertenencia de los inmuebles y derechos reales, lo mismo que sus transmisiones, no puede ser conocida en nuestros tiempos por el simple hecho posesorio, ya que la posesión por sí sola no revela al verdadero dueño, y por ello la técnica ideó un sistema de publicidad más perfecto y más espiritual, la inscripción en un Registro oficial y público.

13. Se recomienda la actualización de los principios enumerados en la "Carta de Buenos Aires".

BIBLIOGRAFÍA

1. Zumalacárregui Martín Córdova, Tomás de, Causa y abstracción causal en el Derecho Civil español, Centro de Estudios Hispanos, Madrid, 1977.
2. Anales del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, 1972, "Carta de Buenos Aires", Buenos Aires, 1973.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3. Chico y Ortiz, José María: a) Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México. 1980; b) Complementos al Derecho Hipotecario y su legislación, Editorial Montecorvo, S.A., Madrid, 1974.
4. Viscarret, Margarita E., "La seguridad jurídica en la constitución de derechos reales. Diversos aspectos de una problemática general", trabajo presentado al XI Encuentro Internacional del Notariado Americano, Santo Domingo, 3 al 10 de mayo de 1981, Revista del Notariado, N° 777.
5. De la Rica y Arenal, Ramón, Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria, t. I; Comentarios a la Reforma del Reglamento Hipotecario, t. II, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; Centro de Estudios Hipotecarios, 1976.
6. Dorta Duque, Manuel, Curso de legislación hipotecaria, t. I, segunda edición, Molina y Compañía, La Habana, 1941.
7. Roca Sastre, Ramón M., Derecho Hipotecario, sexta edición, t. VII, editorial Bosch, Barcelona, 1968.
8. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y su Reglamento, edición especial de Equity de Puerto Rico, Inc., 1981.
9. Fuster, María Luisa B., "Cambios en la nueva Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", conferencia dictada en el Colegio de Abogados el 16 de febrero de 1973.
10. Vázquez Bote, Eduardo: a) "La Reforma Hipotecaria. Dictamen sobre el P. del S. 792 y P. de la C. 915, relativo a un proyecto de Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, v. XIII, N° 3, 1979; b) "Plazo de calificación y vigencia del asiento de presentación en la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico", IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, diciembre, 1980.
11. "Historial legislativo de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979", ponencias presentadas por Denis Martínez Irizarry, Herminio M. Brau y María Luisa B. Fuster, Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, v. XIV, N° 2, enero - abril, 1980.
12. Chico, José María, "Presente y futuro del principio de calificación registral", Revista Centro Internacional de Derecho Registral, N° 1, 1974.

PRESENTE Y FUTURO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ESPAÑA

SUMARIO

1. Planteamiento del tema. 2. La institución registral como instrumento al servicio del cambio social. 3. Trascendencia de la institución registral en la realidad jurídica y socio - económica del país. 4. Sistemas de registros: 4.1. Sistema francés o franco - belga. 4.2. Sistema germánico o prusiano. 4.3. Sistema español: sus notas. 5. La especial naturaleza de la calificación del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registrador. 6. Configuración del registrador: 6.1. Como profesional del Derecho. 6.2. Como profesional del Derecho investido de funciones públicas. 6.3. Notas derivadas de ese doble contenido profesional y de control; su carácter de jurista especializado; su descentralización; su independencia; su responsabilidad. 7. Autonomía del Derecho Registral. 8. Perspectivas de futuro.

1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Constituye un acierto la organización de un curso de conferencias sobre el presente y futuro de la institución del Registro de la Propiedad, máxime cuando en él intervienen juristas de diversos países que, sin duda, aportarán una rica y variada experiencia para el adecuado desarrollo del tema propuesto, cuyo enfoque, estimo, debe hacerse en la doble vertiente de examinar si la institución registral ha cumplido con los propósitos y finalidades que la inspiraron y si ella puede acomodarse y responder a las nuevas exigencias que la realidad impone de manera continuada. La respuesta a tales interrogantes ha de ser objetiva, desinteresada y cimentada en la convicción de que las instituciones jurídicas, al igual que lo que ocurre con cualquier otra rama del saber humano, nunca han nacido perfectas, siendo suficiente que sean perfectibles y, en consecuencia, aptas para resolver los problemas que los distintos factores económicos y sociales plantean en cada etapa del desarrollo de la humanidad.

Nace el Registro de la Propiedad en España como una creación de la primitiva Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, y con la finalidad específica de asentar sobre bases sólidas y seguras la transmisión del dominio de los inmuebles y el crédito territorial, superando la defectuosa legislación anterior que ni garantizaba suficientemente la propiedad, ni contribuía a la prosperidad pública, ni asentaba sobre sólidas bases el crédito territorial, ni activaba la circulación de la riqueza, ni moderaba el interés del dinero, ni facilitaba las adquisiciones inmobiliarias, ni aseguraba a los que prestaban sus capitales con garantía de inmuebles, así como expresa su luminosa exposición de motivos.

Este Registro moderno⁽¹⁾(356), como todos los que descansan sobre bases técnicas, se lleva por fincas, contiene la historia íntegra de cada una de ellas y refleja, por consiguiente, todas sus vicisitudes jurídicas. De ahí surge la primera peculiaridad, pues si bien entre las partes contratantes y en lo que afecta al derecho obligacional rige el Código Civil, en lo que afecta al derecho real, al derecho erga omnes y a las relaciones con terceros, rige la Ley Hipotecaria, y así, lo que el Registro declara, lo que en sus libros consta inscrito, se presume que es exacto en beneficio del tercero que con buena fe contrata sobre esa base registral, y que es mantenido en su adquisición, aunque se anule o resuelva el derecho del transmitente.

Esta finalidad de seguridad jurídica, entendida como conexión de los principios de seguridad de los derechos, o sea aquel en virtud del cual toda modificación desfavorable del contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular; y de la seguridad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tráfico, principio en virtud del cual toda modificación favorable de las relaciones patrimoniales de un sujeto no puede ser frustrada por medio de hechos que ignore o desconozca, constituye el logro fundamental de la institución registral, cuya importancia en el momento presente se destaca en un doble aspecto: la institución registral como instrumento al servicio del cambio social; y la trascendencia del sistema registral en la realidad jurídica y socioeconómica.

2. LA INSTITUCIÓN REGISTRAL COMO INSTRUMENTO AL SERVICIO DEL CAMBIO SOCIAL

Surgido nuestro sistema registral a mediados del siglo XIX, se inspiró y nació al servicio de las realidades y concepciones dominantes en la época, de las que también se haría eco, posteriormente, nuestro Código Civil. El punto de partida fue, pues, el de una sociedad fundamentalmente rural, en la que la propiedad agraria, privilegio de unos pocos, aventajaba en importancia a la propiedad urbana, y en la que, de acuerdo con las corrientes filosóficas del momento, imperaba el principio de la plena libertad de comercio, concibiéndose el dominio como un derecho absoluto en interés exclusivo de su propietario.

Pronto, sin embargo, las nuevas corrientes ideológicas y las transformaciones económicas y sociales a que ellas dieron lugar hicieron sentir su impacto en aquellas estructuras. La antigua España rural se fue transformando paulatina y progresivamente en una sociedad urbana.

La multiplicación de este tipo de propiedad hizo que pudieran acceder a ella grandes masas de población, generalizándose su adquisición entre todas las capas sociales, por lo que dejó de ser un irritante privilegio de clase, para convertirse en un acusado factor de la cohesión y la estabilidad del país.

La propiedad, de derecho individual y absoluto, ha pasado a concebirse como un conjunto no sólo de facultades sino también de deberes y limitaciones, en cuyo ejercicio el interés del propietario ha de quedar siempre subordinado al superior interés de la comunidad.

En esa misma línea, el antiguo liberalismo económico fue cediendo su puesto a un creciente intervencionismo estatal, originando lo que se ha denominado penetración pública de la propiedad, cuya motivación no es otra que la "de organizar la gestión y explotación de los bienes económicos con el fin de obtener de ellos su rentabilidad óptima y su mayor posible beneficio social"(2)(357).

La propia institución registral, concebida en su principio como protección de la tenencia del dominio para el fomento del crédito territorial, ha sufrido, en sí misma, una honda transformación, pasando a ser un eficaz instrumento de cooperación para la realización del cambio social.

Y así se observa que todos esos cambios, en cuanto afectan a la propiedad inmueble, sólo han conseguido su plena consolidación e institucionalización cuando el sistema hipotecario, mediante una selección de sus propios recursos, ha allegado nuevas técnicas hipotecarias que han posibilitado el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acceso al Registro de esas necesidades por primera vez sentidas, resultantes del cambio social.

Es el caso de los nuevos sistemas de registración de la propiedad horizontal, que han consolidado de lleno esa multiplicación de la propiedad, de que hablábamos, y ha permitido acceder al Registro a una multitud de nuevos propietarios que en el sistema tradicional jamás hubieran pretendido ampararse en los principios del sistema.

Es el caso, igualmente, de las nuevas urbanizaciones de carácter turístico y de temporada, que sólo a través del Registro y dando carácter real a sus estatutos, han conseguido organizarse comunitariamente y obtener plena eficacia jurídica y social.

Igual ha ocurrido en materia de reordenación agraria o en los grandes procesos de transformación de suelo rústico en urbano. Casos todos ellos en que las nuevas técnicas registrales han hecho posible la actuación (sistemas de concentración parcelaria, de expropiaciones y reparcelaciones urbanísticas, etc.) de las nuevas orientaciones legales.

Del mismo modo se ha adaptado el sistema registral a la ley sobre movilización de activos hipotecarios, recientemente aprobada, ya que por la técnica de la afección registral de los créditos hipotecarios inscritos en favor de las entidades emisoras se permite a éstas la emisión y puesta en circulación de bonos hipotecarios con aquella cobertura jurídica, lo que implica movilizar dichos créditos, y con ello obtener recursos para finalidades como la construcción de viviendas, que puede ayudar a resolver problemas como el de la escasez de éstas y el angustioso del paro.

La configuración del sistema hipotecario de modo ambivalente ha hecho posible que, al lado y frente a la clásica finalidad de protección del tercer adquirente, se ponga hoy especial énfasis en el conjunto de limitaciones que han de ser impuestas al titular de los bienes cuando éstos son fuente de producción o instrumento para la diversificación de las formas de propiedad. Por ello, pudo decir la exposición de motivos de la ley de 1944 que "la fides publica, base y fundamento de todo sistema hipotecario, lo mismo sirve para dar una mayor movilidad a la tierra que para vincularla en lo menester, al cumplimiento de los fines mencionados".

3. TRASCENDENCIA DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL EN LA REALIDAD JURÍDICA Y SOCIOECONÓMICA DEL PAÍS

La potencialidad conseguida por los derechos mediante su inscripción en el Registro ha influido acusadamente en la realidad del país, como lo prueba el hecho de que, a medida que han ido aumentando las inscripciones, han disminuido correlativamente los pleitos. La presunción de que, a todos los efectos legales, los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo opera, en cuanto prueba preconstituida, como poderosísimo medio precontencioso que evita el proceso jurisdiccional.

Una sociedad industrializada y económicamente desarrollada demanda rapidez y certeza en la contratación, orillando, en la medida de lo posible,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los conflictos ante la administración de Justicia, que, además de costosos, se resuelven con lentitud. Por ello se acude cada vez más al Registro para dar plena garantía al dueño, evitando, con la certeza así conseguida, la paralizante controversia. En este sentido ha podido decir Sainz Moreno que "si la generalización del uso de los Tribunales de Justicia por parte de los ciudadanos que acuden ante ellos ha sido lo que ha caracterizado la primera gran etapa de las sociedades organizadas jurídicamente, el empleo de los Registros puede constituir la segunda gran etapa de la Historia del Derecho"(3)(358).

4. SISTEMAS DE REGISTROS

Por regla general, todos los sistemas de Registro parten de la base de la inscripción o transcripción en un libro, ficha u hoja de los actos, contratos o negocios que tengan por objeto la propiedad y los derechos reales sobre bienes inmuebles. De los distintos sistemas de Registro cabe destacar especialmente los dos que tienen carácter dominante en Europa:

4.1. Sistema francés o franco - belga

Se caracteriza por las siguientes notas:

El efecto básico de la inscripción es negativo. El titular que no inscriba su derecho no puede enfrentar su título al que inscribió. Efecto de inoponibilidad.

El título accede directamente al Registro, cuya llevanza tiene lugar por fichas personales, con algunas excepciones debidas a reformas recientes.

El encargado del Registro se limita a examinar los requisitos externos del título, y, en función de la escasa eficacia del Registro, no juzga sobre la validez o invalidez del acto jurídico que se inscribe.

Tal sistema tuvo alguna influencia indirecta en la Ley Hipotecaria española, a través de la modalidad del sistema registral belga.

4.2. Sistema germánico o prusiano

Son sus características fundamentales:

El efecto típico de la inscripción es la presunción positiva de que el derecho inscrito en el Registro es válido y exacto y que el que adquiere del titular registral tiene un derecho inatacable. Se denomina sistema de publicidad positiva.

La inscripción es el único medio de adquisición de la propiedad; por tanto, no sólo es obligatoria, sino constitutiva, requisito esencial de la adquisición.

La inscripción no se practica en virtud del título, es decir del contrato o negocio jurídico civil, sino en virtud de un nuevo negocio jurídico, totalmente formal y otorgado por adquirente y transmitente, en el que ambos consienten en la nueva inscripción, lo que supone una desvinculación entre el contrato civil y el negocio que da lugar al asiento. Producido el consentimiento en la inscripción, ésta tiene lugar con independencia de las causas, motivos, peculiaridades o matices del negocio civil que originó la transmisión

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscrita.

El sistema, que se integra de folios referidos a cada finca, tiene la ventaja fundamental de su eficacia en cuanto que la seguridad del adquirente es total, pero peca de un inconveniente: el de que, por el formalismo del negocio que motiva la inscripción, los derechos reales inscribibles están taxativamente enumerados, con lo que el sistema resulta poco flexible.

El encargado del Registro califica únicamente el negocio formal de consentimiento en la inscripción, y no entra a indagar sobre la validez, invalidez o peculiaridades del negocio jurídico originario que realmente motivó la transmisión.

El sistema tuvo una influencia determinante en el legislador español, que no quiso renunciar a la enorme ventaja que para la seguridad del tráfico supone el sistema prusiano, más desarrollado técnicamente que el franco - belga, aunque sin prescindir de las peculiaridades de nuestro Derecho histórico.

4.3. Sistema español: sus notas

Ante la doble influencia del sistema franco - belga y del prusiano e influido por la tradición civil española de origen romano, que impedía una protección absoluta de la apariencia registral, el legislador de 1861 tuvo el enorme acierto de desenvolver un sistema sincrético, a través de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero, cuyos conceptos permanecen vigentes en su integridad, así como la casi totalidad de sus preceptos positivos.

Se caracteriza por las siguientes notas:

El sistema registral se entronca de forma plena con el sistema civil de adquisiciones inmobiliarias. Lo que accede al Registro no es un mero título formal (sistema francés) o un contrato típico, rígido y abstracto (sistema germánico), sino la totalidad del acto jurídico civil con toda su riqueza de matices, tanto cuando se trata de sucesiones mortis causa como de transmisiones inter vivos, tanto en casos de derechos reales típicos como atípicos o de nueva creación.

La eficacia de la inscripción es doble: produce los efectos de inoponibilidad del sistema francés y los efectos presuntivos de existencia y exactitud del derecho inscrito y de inatacabilidad del que adquiere confiado en el Registro del sistema germánico, si bien con correcciones dimanantes del sistema civil de protección al verdadero titular, que se concretan en la exigencia de la buena fe y en la admisión de la prescripción contra el Registro.

El Registro se convierte en una herramienta jurídica capaz de publicar toda clase de situaciones reales inmobiliarias, tanto de Derecho privado como de Derecho público, tanto dirigidas a proteger intereses individuales como intereses comunitarios, y es adaptable a cualquier modalidad foral de regulación civil de los bienes inmuebles en el campo sucesorio o matrimonial, o a las alteraciones del contenido del dominio, a sus limitaciones, y en definitiva, al cumplimiento de sus fines sociales.

Para ello el sistema adopta un criterio original: no se califican actos concretos referidos a derechos reales típicos, es decir ajustados a una tabla

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rígida de supuestos inscribibles, sino que se juzga si el acto, cualquier acto, puede ser conceptuado como origen de una modificación inmobiliaria, a la vista de la suficiencia de una serie de requisitos, unos de origen civil y otros de origen registral. En este sentido, el juicio del registrador es doble: el acto debe ser válido e inscribible; no basta lo primero ni lo segundo en forma aislada, es necesaria la conjunción de ambos requisitos.

En este sentido, sin alteración alguna del sistema conceptual por el que se rige la Ley Hipotecaria, su contenido se ha aplicado con gran eficacia a lo largo de más de un siglo y ha absorbido sin dificultad tanto las diferentes modalidades de organización de los inmuebles como la transformación socioindustrial de España, constituyéndose en base jurídica de un mercado de capitales y de una multiplicidad de propiedades de gran importancia económica.

Ahora bien, el manejo de esta herramienta jurídica no es nada fácil. En efecto, el registrador de la propiedad español no se limita a un examen de los requisitos formales, como en el sistema franco - belga, o de la inclusión en una lista de figuras registrales típicas de un negocio jurídico rígido, como ocurre en el sistema alemán, sino que ejerce una función de contenido vario y de matices distintos.

5. LA ESPECIAL NATURALEZA DE LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

El entronque de la masa de actos jurídicos civiles con su publicidad a través del Registro se realiza a través de un mecanismo típico del sistema español constituido por la calificación del registrador de la propiedad. Su decisión individualizada respecto de cada acto determina la posibilidad o imposibilidad de publicidad del mismo. En unas ocasiones, mediante la apreciación de los requisitos que el propio legislador establece para la inscripción. En otras, y aquí radica la flexibilidad del sistema, plenamente compatible con su eficacia, mediante la apreciación de si el acto concreto contenido en el título que se presenta al Registro reúne las condiciones necesarias, resultantes del sistema hipotecario considerado globalmente, para ser objeto de publicidad registral. De esta forma, el juicio calificador del registrador se convierte en vehículo para la aplicación del sistema registral a aquellos actos o negocios que, siendo válidos en la esfera civil, no han sido contemplados específicamente por el legislador hipotecario.

6. CONFIGURACIÓN DEL REGISTRADOR

Se configura así al registrador de la propiedad como profesional del Derecho, investido de funciones públicas. Tal carácter en el plano internacional ha sido reconocido por las declaraciones aprobadas por los Congresos Internacionales de Derecho Registral de Buenos Aires (1972), Madrid (1974), San Juan de Puerto Rico (1977) y la reciente de México de 1980, en las que el registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa.

6.1. Como profesional del Derecho

En cuanto profesional del Derecho, el registrador participa en la creación y desenvolvimiento espontáneo del Derecho. El registrador no sólo califica si el acto es o no inscribible, sino que indica el procedimiento para que el defecto que observa se subsane, o señala, en su caso, el camino por seguir para que los fines lícitos perseguidos por los interesados puedan llegar a tener trascendencia registral, desarrollando, así, una actividad creadora de Derecho y adaptadora del Registro a la realidad cambiante. Sin esta actividad creadora, difícilmente se pueda comprender cómo ha sido posible la adaptación, sin modificar su literalidad, de la Ley Hipotecaria de 1861. Sustancialmente idéntica a la vigente de 1944/1946, a la nueva realidad social de un país que ha doblado en cincuenta años su población y que se ha alineado con los industrialmente desarrollados.

En la aplicación y creación del Derecho confluyen necesariamente dos elementos: el complejo normativo y el jurista aplicador de aquellas normas. Al quedar, en el campo del Derecho inmobiliario registral, el componente legal inmóvil, habrá de explicarse el desenvolvimiento y flexibilización de este Derecho atendiendo al estatuto y labor del intérprete y aplicador de la ley. Un complejo normativo, que surgió a fin de evitar los gravámenes y cargas ocultas sobre los bienes inmuebles para posibilitar el crédito, y que, continuando textualmente invariable, llegue a convertirse en uno de los más importantes pilares de la vida económica, implica la formación de un derecho complementario de juristas debido en gran parte a la actuación de los registradores al tener que suplir la inexistencia o los vacíos de la norma.

6.2. Como profesional del Derecho investido de funciones públicas

En cuanto registrador, se le encomienda el control de la legalidad y naturaleza real de los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles, a fin de que ellos puedan afectar a terceros.

En este sentido se asimila su función con la del encargado del Registro alemán, pero su juicio de valor es mucho más amplio, puesto que no se limita al examen de los requisitos formales o de la tipicidad de un consentimiento rígido y delimitado previamente por el legislador, sino que abarca la totalidad de los requisitos de capacidad de los otorgantes, de validez civil y trascendencia real del acto, de cumplimiento de formalidades externas y de adaptación al contenido anterior del Registro, y ello en relación a cualquier modalidad de modificación de los derechos reales inmobiliarios típicos o atípicos que el jurista sea capaz de imaginar.

Ese juicio de valor emitido por el registrador es de trascendental importancia para la seguridad y transparencia del tráfico jurídico inmobiliario si la intervención del notario, y consiguiente protocolización del instrumento, hace fe, frente a terceros, de la fecha de la escritura y del hecho que motiva

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su otorgamiento (artículo 1218, Cód. Civil), la posterior intervención del registrador, calificando como válido el acto e inscribiéndolo en su virtud, en el Registro de su cargo, hace que la fe pública se extienda, incluso, respecto de terceros, al contenido de la escritura. Se constituye, así, el registrador en depositario de la fe pública en cuanto al contenido de los actos jurídicos relativos a inmuebles. Por otro lado, y para dar claridad a los asientos, el registrador ha de cerrar el Registro a todos aquellos pactos que, aun siendo lícitos y válidos entre las partes, no deben afectar a terceros, por ser meras obligaciones personales carentes de los requisitos propios de todo derecho real.

Con todo ello, la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario es plena. Al tercero que pretenda contratar con el titular inscrito le bastará con examinar los asientos del Registro para obtener la seguridad de que adquiere de quien puede disponer y de que su adquisición será protegida.

6.3. Notas derivadas de ese doble contenido profesional y de control

Una prueba indudable de la eficacia y de la realidad de este doble contenido profesional y de control lo constituye el fenómeno de que, a diferencia de otros campos del Derecho, en relación con el Derecho Registral no ha surgido un grupo de profesionales libres. Esta función profesional se asume íntegramente por los registradores de la propiedad, si bien la comparten en cierto modo con el notariado.

Como consecuencia de esta doble función, que es connatural con la doble característica del sistema, es decir su íntima conexión con el Derecho Civil y su carácter flexible y adaptable, la Ley Hipotecaria reguló desde el primer momento como pieza esencial en el sistema registral la figura del registrador de la propiedad, con una serie de notas que son esenciales para el desempeño eficaz de su función.

Su carácter de jurista especializado. La Ley Hipotecaria expresamente establece la necesidad de que el registrador sea un profesional de altos conocimientos, sin que baste la mera preparación del antiguo escribano. La aparición del Registro hizo necesaria la preparación profesional del registrador por las razones ya expuestas, y no sólo eso, sino que influyó decisivamente en la organización del cuerpo paralelo que en íntima conexión con la calificación registral habría de encargarse de la redacción de la masa de instrumentos en que se concreta en el plano civil el negocio inscribible, es decir, el notariado.

Su descentralización. Ha sido, quizá, éste, el mayor de los aciertos del sistema, y el que ha posibilitado, en gran medida, el masivo proceso de registración vivido en España desde la publicación de la Ley Hipotecaria. La dispersión de los Registros por todo el territorio nacional ha puesto la institución al alcance inmediato de aquellos para quienes se creó, habiendo arraigado de tal forma que hoy día se considera al Registro, en cada distrito hipotecario, como algo propio y consustancial.

Su independencia. El registrador de la propiedad, tal y como se dibuja el doble contenido de su función en la Ley Hipotecaria, no puede estar sujeto:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Ni a un régimen de decisión colegiada, puesto que su labor de interpretación integradora es típica del profesional del Derecho, como ocurre con el notario o con el abogado.

Ni a una sujeción directa a la disciplina orgánica del funcionario de la Administración, puesto que su función de control sobre la validez de los actos, incluso de los administrativos, podría verse afectada por su sumisión a una disciplina superior.

Ni a un sistema de nombramiento discrecional, puesto que en este caso los efectos decisivos de la inscripción y su enorme trascendencia en el orden económico podrían dar lugar a presiones no deseadas. Sólo se accede al cargo de registrador mediante oposición, integrada de ejercicios teóricos y prácticos, que la convierten en una de las más difíciles, más serias y más prestigiadas del país.

Fruto de esta independencia es la total autonomía que se reconoce al registrador en la organización de la oficina a su cargo; libertad en su estructuración, elección, preparación del personal auxiliar, asunción de todos los gastos, etc., lo que equivale a decir que, por razones de operatividad, se ha adoptado el sistema de privatización del servicio público registral, sistema que es también el imperante en la generalidad de los países latinos y en muchos otros países europeos e iberoamericanos, y que ha sido considerado como el sistema más adecuado y recomendable, por los 29 países representados, en el Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Puerto Rico.

Su responsabilidad. El registrador de la propiedad, por razón de la función que realiza, queda sujeto a una responsabilidad individualizada, característica de su actuación profesional y que afecta a la totalidad de sus bienes, sin perjuicio de la fianza que debe constituir. Responsabilidad que le alcanza por su actuar en el Registro, que sirve desde la toma de posesión hasta el cese, rodeados ambos de amplias formalidades, y por razón de la totalidad de los asientos que se practican en el archivo a su cargo o de los que se denegaron o suspendieron por la apreciación de defectos en el título. Este régimen de responsabilidad patrimonial tiene una doble eficacia: por una parte asegura los intereses del perjudicado por el error, desconocimiento o ligereza del registrador y, por otra, da lugar a una atención profesional a la calificación que se ha demostrado de extraordinaria eficacia.

7. AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL

En la doctrina científica se ha abierto paso la teoría de que existe con rasgos autónomos un Derecho Registral, relativo a la institución de los Registros Públicos y a su eficacia. El Derecho Registral así configurado es un derecho para la seguridad jurídica, ya se trate de registros de la propiedad, mercantiles, de hipoteca mobiliaria o de ventas a plazos.

En este Derecho Registral, señala Amorós Guardiola(4)(359), se observa la concurrencia de hecho de una serie de circunstancias que lo confirman como Derecho especial independiente a) la legislación separada; b) la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

existencia de un objeto propio y plenamente diferenciado: el Registro; c) la vigencia de unos criterios inspiradores de carácter formal, distintos de los que informan la legislación civil; y d) la realidad de una jurisdicción separada, que se manifiesta en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictadas en recursos gubernativos.

Resulta, así ser un Derecho especial frente al común o general que representa el Código Civil. Este Derecho especial es de aplicación general, ya que está vigente en todo el territorio nacional(5)(360), sin que se entremezclen en su aplicación práctica problemas de Derecho foral. Se trata, en fin, de un Derecho normal, no excepcional, por cuanto sus criterios o principios inspiradores tienen valor organizador general dentro de la especialidad de su propio objeto. Sin que se pueda decir(6)(361) que sea un derecho excepcional o singular de interpretación restrictiva, porque su ratio legal no entraña excepción a nuestra organización jurídica general, sino que supone el desenvolvimiento en el campo registral de los principios propios de protección del tráfico.

Esta autonomía ha sido reconocida por las Declaraciones la. y 2ª de la "Carta de México", aprobada en esta ciudad en 1980, con intervención de delegados de 25 países, y en la que textualmente se dice: 1. El régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros. 2. La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.

8. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Las perspectivas de futuro han de examinarse bajo el prisma de que el Registro de la Propiedad forzosamente tiene que acomodarse y responder de manera eficaz a las nuevas exigencias que la realidad demanda, pues, de no hacerlo así, evidentemente pasaría a convertirse en una institución inservible. Esta labor de adaptación incumbe, en gran medida, a los registradores de la propiedad, no sólo como aplicadores de la ley, sino como intérpretes integradores de aquélla, para suplir las lagunas o la insuficiencia de las normas legales respecto de los nuevos problemas planteados.

El ejercicio de esta función de aplicación del Derecho y de interpretación integradora es lo que sí puede contemplarse con optimismo, ya que, gracias a la iniciativa, todavía sin la adecuada valoración, de los juristas argentinos, al convocar el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, los registradores de la propiedad no están ya aislados en sus respectivos países, sino que han logrado la colaboración, asesoramiento y consejo de los restantes registradores y demás profesionales jurídicos, pertenecientes, entre otros, a los estamentos de la abogacía, cátedra, judicatura y notariado, hecho que ha venido a suponer un proceso de enriquecimiento jurídico que ha facilitado en gran medida el enfoque y resolución de los problemas que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para el Registro supone el reto de la realidad cotidiana. Y así podemos concluir con la convicción de que las perspectivas de futuro de la institución registral dependen de modo directo de esas, confrontaciones internacionales, cuyas conclusiones, sin suponer normas vinculantes de derecho en un sentido estricto, indudablemente sirven como punto de orientación al que deben tender todos los sistemas de Registro, por tratarse de soluciones decantadas en la experiencia teórica y práctica de juristas de todos los países.

EL ROL DEL NOTARIADO ALEMÁN EN EL PROCESO DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

EDMUND LIERMANN

PRIMERA PARTE

I

1. El notariado alemán tiene una rica tradición. La escritura notarial figura en primer plano en este contexto. La escritura, que procedía de la actividad del actuario egipcio - griego, del llamado amanuense eventual y del secretario particular secreto de la época del romano tardío, adquirió fe pública en la Edad Media, en virtud de otorgamiento imperial y papal; ya no se la podía hacer depender totalmente del testimonio testifical. Sólo estaba ligada al cumplimiento de las formas, en especial al uso del sello. El escribano pasó a ser notario.

2. La profesión de notario se la confirió el emperador. El Reglamento Notarial decretado por el emperador Maximiliano I el 8/10/1512 contenía los fundamentos y también algunas prescripciones específicas del sistema de autorización aún en vigor en la actualidad. El Reglamento Notarial de 1512 estuvo en vigor hasta 1806, y fue reemplazado, en la región de la orilla izquierda del Rin, donde yo tengo mi cuna, por la constitución notarial francesa, la Ley de Ventoso. En otras regiones regían en parte otras leyes.

El Reglamento Notarial fue redactado centralmente de nuevo en 1937. Desde el 16/2/1961 está en vigor el Reglamento Notarial Federal. En la República Federal de Alemania tenemos diversas formas de notariado, a saber, el notariado de función exclusiva y el notariado que ejerce al mismo tiempo la abogacía, así como también el notariado de organismos oficiales. El Reglamento Notarial Federal es aplicable para el notario de función exclusiva y para el abogado - notario, las dos formas más importantes de notariado.

En ambas modalidades, el notario es el titular de un cargo público independiente. Ambas formas corresponden a los principios de la Unión Internacional del Notariado Latino.

3. El procedimiento de autorización notarial está regulado por la Ley de Autorizaciones Notariales, en vigor a partir del 1º/1/1970. La Ley de Autorizaciones Notariales introdujo el monopolio de escriturado del notario;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se derogó la facultad de los tribunales de justicia para otorgar documentos.

4. Al notario se le asigna una determinada sede oficial, en la que, por principio, ha de ejercer solamente las funciones propias de su profesión. Los objetos de su función oficial pueden encontrarse en todo el territorio de la República Federal de Alemania e incluso en el extranjero.

El notario es competente en la materia de otorgamientos de declaraciones de voluntad, otras similares a declaraciones de voluntad, así como también demás hechos y sucesos. El notario alemán no está facultado para ejercer funciones propias de su cargo en el extranjero. Su potestad escrituraria está delimitada por las fronteras del Estado y queda enmarcada dentro de ellas.

5. El notario es competente internacionalmente en la medida en que la escritura pública goce de libertad de vigencia internacional.

Siempre y cuando el derecho alemán considere a los notarios alemanes como autorizados exclusivamente para otorgar escritura fedataria de determinados hechos y actos jurídicos, no se puede reconocer en Alemania la escritura expedida ante un notario extranjero. Una competencia exclusiva de notarios alemanes en tal sentido se tiene, por ejemplo, al establecer y transmitir la propiedad de viviendas mediante contrato.

El notario se ha de negar a ejercer las funciones propias de su cargo cuando se requiera su coparticipación en actos con los que se persiga reconociblemente fines no permitidos e ilegales.

II

El notario tiene obligaciones de esclarecimiento, de comprobación, de instrucción y de asesoramiento al proceder a la autorización notarial documentada.

1. El notario está obligado a cerciorarse sin lugar a duda alguna de la autenticidad de los datos de las partes que intervienen. Normalmente, esto se hace a base de acreditarse con los documentos nacionales de identidad

2. El notario ha de comprobar si las partes que intervienen están capacitadas para contratar o no. Esto no significa que en el caso en particular él esté obligado a indagar si las partes que intervienen son normales psíquicamente y si son mayores de edad. Sólo en aquellos casos en los que surgían dudas tiene que hacer preguntas y exigir comprobantes, si lo considera procedente. En caso de personas que intervienen con capacidad restringida para contratar, él tiene que cerciorarse de si existe un representante legal y es posible que éste vaya a autorizar el acto.

3. La obligatoriedad de comprobación (función calificadora) por parte del notario se refiere a cerciorarse de la existencia de poder de representación de las personas que intervienen en el acto. La gerencia de una empresa, los consejos de administración y demás representantes de una persona jurídica del Derecho privado y público deben demostrar a base de documento ante el notario que tienen poder de representación. Cuando el poder de representación emane del Registro Mercantil, el escribano legalizará el poder de representación, lo que se prevé expresamente en el Derecho alemán.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para sociedades mercantiles extranjeras, es muy difícil frecuentemente comprobarlo, por el mero hecho de que una parte de los Estados extranjeros carecen totalmente de Registro Mercantil o bien porque de los Registros llevados no se puede colegir cuáles son las personas facultadas para representar ni el alcance de su poder de representación.

4. Finalmente, la obligatoriedad del notario de practicar la comprobación se extiende también a la facultad de disposición de las partes que intervienen en el acto. Cuando falte tal potestad de disposición, no podrá formalizarse el fin jurídico perseguido con el acto instado. El notario no sólo se obliga por la escritura en su forma exterior, sino que ha de expedir con su responsabilidad una escritura eficaz.

En caso de propiedad de bienes raíces, por consiguiente, también en el caso de viviendas en propiedad, el notario está obligado a examinar el Registro de la Propiedad. Por lo demás, normalmente el notario se puede conformar con que las partes que intervienen le aseguran formalmente que son propietarios de un determinado derecho.

La facultad de personas casadas de disponer libremente de su patrimonio propio se puede ver restringida por su régimen de bienes. El notario puede proceder en conformidad con lo establecido por la ley reguladora del régimen de bienes en aquellos casos en los que las partes que intervienen no declaren algo que diverja del contenido de dicha ley.

5. El notario debe investigar la voluntad de las partes que intervienen. Entre las medidas destinadas a tal fin, figura que él averigüe, a base de preguntas, la finalidad económica que persigue con el acto o negocio que se debe documentar notarialmente. En relación con esto, él ha de dar oportunidad a las partes que intervienen a que exterioricen sus deseos. Sólo procediendo así podrá hacerse una idea de conjunto exacta de lo que pretenden. No necesita comprobar si le manifiestan la verdad. El puede dar por presupuesto que las indicaciones que le hacen corresponden a la verdad. Por ello, en casos adecuados anticipa al acto a autorizar el estado de cosas tal como se lo exponen a él las personas que intervienen en el acto.

En muchos casos, el notario tiene que averiguar por sí mismo los fundamentos del acto sobre el que debe expedir el acta notarial. Así, por ejemplo, él tiene que deliberar la cuestión de si un testador se ve impedido de disponer libremente a causa de un anterior contrato sucesorio o por testamento mancomún obligatorio otorgado con anterioridad. El notario se debe informar sobre el contenido de la inscripción existente en el Registro de la Propiedad en caso de actos que tengan por objeto la propiedad de bienes raíces.

6. Con frecuencia es necesario instruir a las partes que intervienen a fin de poder expedir un documento notarial impecable jurídicamente y en consonancia con la voluntad de las partes que requieren el documento.

Depende de las circunstancias inherentes a cada caso en particular, cuáles son los casos en los que se debe hacer tal instrucción a las partes que intervienen y en la medida en que se debe practicar. Ella resulta especialmente procedente cuando no es fácil de apreciar una determinada

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

voluntad de las partes instantes o cuando resulta difícil poner en consonancia con el tenor de la ley una determinada voluntad de las partes que intervienen. Cuando no lo consiga libre de toda duda, el notario debe hacer constar en el documento notarial a expedir la aclaración que él les ha hecho y las declaraciones hechas a continuación por las partes que requieren el acto.

7. El notario, como especialista jurídico, está obligado a asesorar a las partes que solicitan el documento notarial. Motivo para asesorar sólo existe siempre que lo requieran las circunstancias específicas del caso en particular. No se puede establecer reglas absolutas sobre la obligatoriedad de asesoramiento. Esta obligatoriedad se encuentra en función del nivel cultural y formativo y por la facultad de discernir o comprensividad de las partes que intervienen en el acto.

La obligatoriedad de asesoramiento no se extiende a la idoneidad económica, en especial tampoco a las consecuencias económicas. En la obligatoriedad de asesoramiento figura, por ejemplo, la advertencia en cuanto a la idoneidad de hacer registrar la anotación preventiva de la transmisión de la propiedad para asegurar el pago anticipado sobre el precio de compra.

8. El notario ha de presentar sin dilación alguna las declaraciones documentadas notarialmente por él en las oficinas del Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil. Sin embargo, sólo podrá hacerlo una vez que se hayan aportado ya todos los documentos, en especial las declaraciones de todas las partes que intervienen objetivamente en el asunto, así como también una vez que se haya aportado también todos los permisos oficiales; en suma, una vez que la solicitud de inscripción cumpla los requisitos exigidos para una rogación registral.

III

Con ello, el notariado es una institución independiente en virtud de garantía constitucional. Independiente, por un lado, con respecto al Estado y, por otro, ante los clientes que instan al acto. El notario es imparcial en virtud de lo establecido por la ley, y especialista en virtud de su cualificación (conferimiento de facultades para el cargo de juez); especialista que, a tenor de la ley, está obligado a informar a los participantes y mostrarles el camino que ellos circunscriben con sus palabras, que, por lo general, no son periciales. Este es el motivo por el que la ley prescribe obligatoriamente la coparticipación del notario en determinados actos jurídicos. Ahora bien, en virtud de la calidad de institución que tiene el notariado se documentan notarialmente también muchas declaraciones que no caen dentro de la obligación de que se dé fe de ellas mediante documento notarial. La escritura notarial se apropia, en cuanto a los actos jurídicos, a ejercer una función probatoria y a dar a las partes que intervienen el asesoramiento pericial e imparcial. Tampoco hay que olvidar la circunstancia de que el notario se responsabiliza de los actos que ejerce en su función.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

SEGUNDA PARTE

I. FUNDAMENTOS DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL EN CUANTO A LOS DERECHOS REALES

En virtud del artículo 1º del Reglamento Notarial Federal, el notario alemán tiene en lo esencial las siguientes tareas:

1. a) Escriturar operaciones en derecho. Con este concepto no se refiere solamente a aquellos actos que para tener vigor jurídico tengan que estar escriturados notarialmente, tales como por ejemplo, la venta o la compra de fincas urbanas y la petición, modificación del contenido o la transmisión del derecho de superficie (art. 20 del GWO, Estatuto Industrial), sino también aquellos en los que las partes contratantes acuerdan el escriturado por parte de un notario sin que sea obligatorio hacerlo en virtud de ley. Esto se hace con no poca frecuencia porque de este modo se pretende conseguir que los textos se formulen claramente y que no contengan cláusula alguna cuyo valor jurídico sea dudoso o incluso se tenga que denegar.

El concepto de "acto jurídico", también conocido como "negocio jurídico", se ha de entender como muy amplio. Contiene negocios jurídicos unilaterales y multilaterales, negocios jurídicos sobre derecho de personas y de derecho patrimonial, negocios jurídicos entre personas vivas o por fallecimiento, así como también negocios jurídicos obligatorios y actos de disposición.

b) Legalización de firmas y rúbricas: El notario está facultado también para legalizar firmas y rúbricas puestas bajo declaraciones hechas - en escrituras particulares - esbozadas por él o por terceros.

En este caso no legaliza el contenido de la declaración sino solamente el hecho de la puesta de la firma y rúbrica.

2. Asimismo, al notario alemán se le han asignado tareas en el sector de la administración de justicia preventiva. Este concepto es muy variado en cuanto a matices y no se puede definir exactamente. Para mi disertación de hoy basta en cuanto al tema la indicación de que, en síntesis, los derechos sobre fincas terrenas figuran entre las tareas del notario alemán, junto con la autorización y legalización de firmas y rúbricas, también sobre la percepción de intereses de los afectados ante los Registros de la Propiedad. El Registro Inmobiliario es, en Alemania, el Registro en el que se inscriben todos los derechos sobre fincas, bienes inmuebles. Consta de tres secciones. En la I figuran inscritas las relaciones de propiedad. La II contiene todas las cargas, a excepción de los derechos de prenda mobiliarios; éstos se inscriben en la III.

Para estas tres secciones se tiene una hoja - el índice de fincas existentes -, que sirve para identificar la finca. Por lo general, el Registro de la Propiedad es llevado por los juzgados municipales alemanes. En algunas partes de Alemania donde actúan los llamados notarios oficiales, éstos son los encargados del Registro de la Propiedad. Todas estas instituciones se llaman Registros de la Propiedad. A ellas se han de dirigir todas las solicitudes de inscripción o alteración de derechos en bienes raíces, las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fincas.

II. DERECHOS REALES

Para poder abarcar la magnitud de la actividad del notario alemán en relación con derechos en bienes raíces, es necesario exponer cuáles son los derechos sobre bienes raíces que conoce esencialmente el sistema jurídico alemán.

a) En primer plano se encuentra la propiedad. El artículo 903 del Código Civil federal lo define como la facultad de proceder opcionalmente con una cosa y descartar otras de todo efecto, siempre y cuando que no se opongan a la ley o derechos de terceros. Tras esta definición se tiene un concepto de propiedad que corresponde a los conceptos liberales del siglo XIX. Actualmente ya no es válida, sino que está considerablemente limitada por el llamado nexo social de la propiedad. Tiene su fundamento en el artículo 14 de la Constitución, el que, si bien garantiza la propiedad, sin embargo, define su contenido en discrepancia con el artículo 903 del Código Civil federal, del modo siguiente: "La propiedad obliga. Su uso debe servir a la vez al bienestar de la generalidad".

Rebasaría el marco de mi disertación si pretendiere exponer consecuencias que se sacan del nexo social de la propiedad. Puedo dejar de exponerlo también por el hecho de que su aspecto prioritario no se encuentra en los derechos de bienes raíces existentes junto a la propiedad. Al contrario, apenas si se ven afectados por el nexo social. Esto tampoco ha impedido que la propiedad, aun en bienes raíces, se haya constituido en el más amplio derecho de dominio que conoce el sistema de derecho privado alemán. Todos los demás derechos en bienes raíces, a los que me referiré en detalle a continuación, son un minus con respecto a la propiedad.

Un tipo especial de la propiedad de bienes raíces es la llamada propiedad de vivienda. El legislador alemán la ha creado tan sólo después de la segunda guerra mundial, en virtud de la Ley de Propiedad de la Vivienda, conocida por Ley de Propiedad Horizontal. Antes era desconocida en el Código Civil federal. Se extiende como propiedad plena o - cuando los propietarios sean varios - como copropiedad sólo a una única vivienda de una casa, la que está repartida en las llamadas viviendas en propiedad. El solar sobre el que se levanta la casa es copropiedad colectiva en común de todos los propietarios de viviendas. El mismo tenor tiene aplicación en cuanto a aquellas partes y mobiliario de la casa usados por todos los propietarios de viviendas (por ejemplo, tejado, caja de la escalera, instalaciones de calefacción y demás instalaciones, con excepción de las partes que se encuentran en las respectivas viviendas, en particular, las instalaciones exteriores alrededor de la casa). La administración de las partes de la casa que son propiedad comunitaria es tarea de la generalidad de los propietarios de viviendas. La cumplen casi siempre por medio de un administrador elegido y pagado por ellos, que también puede ser propietario de vivienda. A la vista de la escasez de solares existente en Alemania y de sus elevados precios como consecuencia, la propiedad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

horizontal adquiere cada vez más importancia.

b) Un minus frente a la propiedad es el derecho de superficie. Ya estaba regulado en virtud de los artículos 1012 y 1017 del Código Civil federal; sin embargo, su característica actual la ha recibido por el decreto sobre el derecho de superficie del 15/1/1919. Según los conceptos alemanes de derecho, figura entre las cargas de la propiedad fundamental. Por tal motivo, también su definición en el Código Civil federal y en el decreto del derecho de superficie: "Un terreno se puede cargar de manera que aquel a cuyo favor se efectúe la carga tenga el derecho a venderlo o a dejarlo en herencia, de construir un edificio por debajo o por encima del nivel del suelo".

En la mayoría de los casos, este derecho se concede por un plazo de noventa y nueve años, en los que como concedentes aparecen frecuentemente las iglesias y las instituciones influidas por ellas. Estas han adquirido - en la mayoría de los casos por disposición por causa de muerte -, con el correr de los tiempos, una gran propiedad inmobiliaria, la que aprovechan predominantemente a base de otorgamientos de derechos de superficie, pues para la concesión de tales derechos se tiene que pagar anualmente una prima de derecho de superficie.

La ventaja de la adquisición de un derecho de superficie consiste en que quien lo ha adquirido no necesita comprar ningún solar, por lo que puede reducir los costos de construcción. Además, la prima de derecho de superficie no es alta. La peculiaridad del derecho de superficie consiste actualmente en que es una carga del terreno en que se ha constituido, pero que se puede cargar igual que un terreno. Esto significa que todos los derechos que puedan existir sobre un terreno son posibles también en un derecho de superficie. Por consiguiente, se aproxima a la propiedad.

c) Las cargas menos pesadas sobre la propiedad inmobiliaria constituyen las servidumbres reales. Sólo se pueden constituir en favor del respectivo propietario de otro terreno y le confieren a éste el derecho a hacer uso del terreno cargado en relaciones específicas. Asimismo, su contenido puede consistir en que en el terreno cargado no se pueden practicar ciertos actos o que se ha excluido el ejercicio de un derecho que resulta de la propiedad en el terreno cargado con respecto al favorecido. En la vida diaria se constituyen servidumbres reales, por ejemplo, de paso o de circulación. Su contenido consiste también con frecuencia en limitaciones de edificación del terreno cargado o en las limitaciones de su utilización por la prohibición de practicar determinadas actividades mercantiles - industriales (por ejemplo, estaciones de servicio, establecimientos de hotelería). Objeto de polémicas es hasta qué extremo se pueden asegurar prohibiciones de competencia mediante servidumbres reales. Para mencionar un caso concreto: ¿Puede, por ejemplo, ser contenido de una servidumbre real la prohibición de despachar, en el establecimiento de hotelería explotado en la finca urbana cargada, otras marcas de cerveza diferentes de la vendida por una determinada fábrica de cerveza?

La pregunta es respondida negativamente por la teoría alemana dominante y por la práctica judicial con el argumento de que el derecho a elegir

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

libremente a los proveedores de mercancías no emana de la propiedad de bienes raíces; limitaciones de este derecho no tendrían como consecuencia ninguna diversidad de la utilización del solar. Ahora bien, esto no significa que el contenido de una servidumbre real sólo pueda ser la prohibición del ejercicio de una determinada actividad comercial en un terreno cargado. La prohibición puede tener como contenido también almacenar y vender allí determinados tipos de mercancías. Así, por ejemplo, el Tribunal Supremo Federal ve la prohibición de almacenar y vender botellas de cerveza en un terreno como contenido posible de una servidumbre real. En todo caso, la servidumbre real tiene que ofrecer ventajas al terreno dominante. Sin esta premisa, ella carece de vigor.

El Derecho alemán conoce servidumbres reales cuyos usuarios no tienen que ser propietarios de predios. Se llaman limitadamente servidumbres personales y pueden tener el mismo contenido que las servidumbres reales. Su característica más importante es el derecho de habitación, mencionado y regulado especialmente en el artículo 1093 del Código Civil Federal.

d) En el marco de estas servidumbres figura también el derecho de usufructo; el derecho, los usos de una cosa - también de un terreno - utilizarlos ampliamente. Se puede limitar por la exclusión de algunos usos específicos individualmente.

e) Las cargas reales constituyen otras formas de uso económico de terrenos. Son cargas que gravan terrenos de forma que a los titulares se les han de dar prestaciones reiteradamente emanadas del terreno. Titular puede ser también el propietario de otro predio. Las prestaciones pueden ser prestaciones materiales de todo tipo, prestaciones de servicio y prestaciones en dinero. La formulación de que las prestaciones se han de hacer "procedentes del terreno", del predio, no quiere decir que se tenga que tratar de sus rendimientos. Sólo se refiere a la responsabilidad del predio para estas prestaciones. Junto a él se tiene la responsabilidad personal del propietario del terreno para las prestaciones singulares que vengán y se tengan que hacer durante su calidad de propiedad. En la vida diaria sirven las cargas reales muchas veces para asegurar la parte antigua. Los mismos tienen luego las prestaciones materiales y las prestaciones de servicios del más diverso tipo como objeto, los cuales sirven para la manutención física y personal de los titulares. En cambio, en comparación con éstas, las cargas reales de rentas son raras.

f) Hay que mencionar también el derecho de tanteo. El derecho de retracto concede al titular la facultad de poder adquirir, en las mismas condiciones y disposiciones por el obligado, en virtud del derecho de retracto, en primer lugar de su otorgante, un terreno vendido a un tercero mediante contrato de compraventa autorizado reglamentariamente, condiciones y disposiciones que se han fijado en el contrato de compraventa concluido con el tercero.

g) La forma más importante de la carga que grava la propiedad en suelos la constituyen los derechos de prenda inmobiliarios, cuyo sistema ha sido configurado muy diferenciadamente en el Derecho alemán.

Conoce tres tipos de prenda inmobiliarios, a saber, hipotecas, deudas territoriales (o inmobiliarias) y deudas de rentas, también llamadas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hipotecas de rentas o hipotecas en garantía de rentas.

La hipoteca asegura un crédito personal del titular con respecto al propietario de la finca gravada o a un tercero. En este sentido, jurídicamente el crédito es la cosa principal; la hipoteca es la cosa secundaria. Sin embargo, económicamente las cosas se encuentran a la inversa, debido a que tan sólo una vez que se asegure el crédito por medio de la hipoteca se tendrá su valor económico. La hipoteca está en función de la existencia del crédito. No se puede fundar sin un crédito que le sea subyacente.

Cuando se extingue el crédito, después de haberse constituido la hipoteca, ocurre que ésta se convierte en deuda territorial del propietario en virtud de ley. En estos casos se habla de la accesoriedad de la hipoteca. De todos modos, el Derecho alemán ha ejecutado este principio sólo en parte consecuentemente, a saber, en la llamada hipoteca de seguridad. En el otro tipo de hipoteca, la hipoteca de tráfico, no ha ocurrido esto. La diferencia se muestra en la configuración de la adquisición creadora de una hipoteca.

El Derecho alemán protege la buena fe de aquel que al adquirir el derecho sobre una finca se fía del contenido del Registro de la Propiedad. Esto se considera en su favor como correcto. Lo mismo ocurre también al adquirir una hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, esta protección de la buena fe no sería suficiente en este caso, si no se extendiese también al crédito subyacente relativo a la hipoteca, puesto que la hipoteca no se podría adquirir sin él. Actualmente el Derecho alemán no conoce ninguna adquisición de crédito sobre base de buena fe. En la hipoteca se ha hecho una excepción de este principio. Para proteger también en ella la confianza en la autenticidad del Registro de la Propiedad se extiende también la protección al crédito subyacente, puesto que la hipoteca no puede existir sin él. Sin embargo, esta adquisición del crédito sobre la base de la buena fe sólo es posible en relación con la hipoteca. Aisladamente, el crédito no se puede adquirir sobre la base de la buena fe. De este modo, se puede quebrantar la dependencia del crédito de la hipoteca de tráfico. Una persona que obra de buena fe la puede adquirir bajo las condiciones descritas también sin crédito. Una de las peculiaridades del Derecho hipotecario alemán es que en la hipoteca de seguridad conoce una hipoteca que sólo se rige por el crédito y en la que nadie fundamenta sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad para demostrar el crédito. Ella se tiene que denominar en el Registro de la Propiedad como hipoteca de seguridad. Sólo esta hipoteca es rigurosamente accesoría.

El sistema hipotecario alemán distingue, además, entre hipoteca sin cédula e hipoteca de cédula. Ciertamente, ambas se inscriben en el Registro de la Propiedad; sin embargo, en la hipoteca de cédula se expide adicionalmente una cédula hipotecaria. Facilita la cesión que, en este caso, junto con el mutuo acuerdo expresado por escrito, sólo requiere la entrega de la cédula hipotecaria, mientras que la cesión de la hipoteca sin cédula se ha de inscribir en el Registro de la Propiedad para ser efectiva. Por tal motivo, la hipoteca de cédula resulta ventajosa para aquellos acreedores que ya al constituirla tienen en consideración la posibilidad de cederla

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posteriormente. Por regla general, los institutos crediticios no lo hacen. Sin embargo, en Alemania, al constituir hipotecas de cédula, tales institutos hacen que se les otorgue la facultad de poder convertirlas en hipotecas de cédula con sólo hacer una declaración unilateral.

Asimismo, el Derecho alemán conoce también hipotecas del propietario y la hipoteca ajena. Finalmente conoce la carga que grava varias fincas con la misma hipoteca, la llamada hipoteca conjunta sobre varios inmuebles.

A diferencia de la hipoteca, la deuda territorial (o inmobiliaria) no está en función del crédito. También ésta se constituye para asegurar un crédito. Sin embargo, en su existencia no está ligada con el crédito. Caso de que éste no haya surgido o se haya anulado, esta circunstancia no ejerce influencia alguna sobre la existencia de la deuda territorial. Existe entonces, un derecho contra el titular a que se renuncie o se suprima la deuda territorial, o a que se transfiera al propietario de la finca gravada o a que se amortice. Así es el concepto de la deuda territorial, según el Código Civil federal. Sin embargo, la evolución en el Derecho ha llevado al reconocimiento de una deuda territorial en función del crédito, la llamada deuda territorial de seguridad. Dado que, sin embargo, el derecho alemán de deuda se basa sobre el principio de la libertad de contratar, permite también un acuerdo que haga depender la existencia de una deuda territorial del crédito para cuyo aseguramiento ha sido constituida. Una necesidad económica para esto existe allí donde se concede un crédito - también uno en mercancías - en una forma tal que se va alcanzando poco a poco un límite máximo estipulado, mientras que el crédito se debe asegurar en su plena magnitud desde el comienzo. En este sentido, la hipoteca se muestra como no adecuadas debido a que como hipoteca ajena en cada caso sólo existe en la cuantía del crédito que tiene como subyacente, pero que, por lo demás, también es deuda territorial del propietario. En cambio, la deuda territorial de seguridad existe en la cuantía inscrita en el Registro de la Propiedad, debido a que la inscripción no permite reconocer el carácter de seguridad, pues la finalidad de seguridad de una deuda territorial no es apta para ser inscrita. Ella ni siquiera se puede denominar deuda territorial de seguridad en el Registro de la Propiedad. Por consiguiente, el contrato de seguridad es exclusivamente una cuestión entre acreedor hipotecario y deudor hipotecario. Esta configuración de la deuda territorial de seguridad efectuada fuera del tenor del Código Civil federal arroja problemas, ante todo al hacer su cesión en estados no valuados o no plenamente valuados, los que son muy complicados y no se pueden representar aquí. Ellos evolucionan principalmente en torno de la protección de aquel que no sabe que no está plenamente valuada la deuda territorial y ha pagado su contravalor pleno. Digno de mención es también que la deuda territorial normal, a partir de su surgimiento, ya se puede constituir como deuda territorial del propietario, puesto que no tiene que tener subyacentemente ningún crédito. Cuando ella es deuda territorial de cédula, lo que es muy frecuente, se presenta como un medio para convertir rápidamente la propiedad inmueble en dinero mediante toma de crédito, puesto que se puede ceder fácilmente, al igual que la hipoteca de cédula.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Como deuda de renta, entiende el Derecho alemán una deuda territorial (o inmobiliaria) cuyo contenido es el pago de determinadas sumas de dinero con efectividad periódica.

En total, los derechos sobre fincas posibles en virtud del Derecho alemán son un sistema de muy diversas facetas y también confuso, debido a que algunos de los diversos derechos se aproximan mucho entre sí. La configuración sólo se puede entender si se tiene en cuenta el conjunto de premisas con que se estableció el Código Civil hacia fines del siglo XIX. En los länder que constituían entonces el Deutsche Reich existía Derecho diferente, el que contenía un Derecho inmobiliario surgido históricamente. Los posibles derechos, junto a la propiedad, sobre fincas eran diversos en los respectivos länder. Se han incorporado todos al Código Civil federal ante la fuerza de los hechos económicos y jurídicos.

III. DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Necesidad de llevar el Registro

1. El Derecho del Registro de la Propiedad como parte del amplio Derecho de los bienes inmobiliarios regula las operaciones, diligencias e inscripciones en el Libro fundiario público relacionadas con la propiedad inmobiliaria. En el Derecho del Registro de la Propiedad rigen formas rígidas; éstas se ocupan de importantes valores patrimoniales.

La necesidad de llevar Registros de la Propiedad resulta del Derecho inmobiliario material basado en el principio de que las relaciones de existencia, propiedad y cargas sobre propiedad inmobiliaria se han de hacer constar en libros especiales - los libros fundiarios - . Por regla general, no hay ninguna adquisición, ninguna modificación y ninguna supresión de derechos de propiedad y demás derechos sobre fincas sin la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Para esta inscripción sirve el Registro de la Propiedad, en primer lugar. Se hace realidad así, a la vez, el Derecho material

Con este fin surge, para la constitución, carga y modificación de las relaciones de propiedad y demás relaciones en Derecho sobre una finca, el requisito de que estén de mutuo acuerdo los participantes (elemento de voluntariedad); para la supresión de un derecho sobre una finca surge el requisito de la declaración unilateral de cometidos. Este es, con el derecho formal, el punto clave de la cooperación entre el notario y el Registro de la Propiedad, como pilar básico de la seguridad en Derecho. Por tal razón, según el Derecho alemán, ambas instituciones son indispensables e importantes por igual.

El Registro de la Propiedad tiene por finalidad crear y mantener, en cooperación con el notariado, relaciones seguras en derecho, sobre fundamento inatacable para fincas. El Registro de la Propiedad deberá informar sobre estas relaciones en Derecho. Es determinante, en especial también para las relaciones en Derecho entre el propietario de la finca y de los facultados reales sobre la finca, sobre todo acreedores de créditos inmobiliarios. De todos modos, el contenido de las inscripciones en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro de la Propiedad no corresponde siempre a las circunstancias existentes realmente; puede haberse vuelto incompleto o incorrecto a causa de relaciones de Derecho determinadas surgidas fuera del Registro de la Propiedad. El contenido incorrecto e incompleto del Registro de la Propiedad puede significar un peligro para aquellas personas para las que esta realidad existe desfavorablemente, puesto que, según los principios de la fe pública del Registro de la Propiedad, el contenido de éste se estima correcto bajo las premisas allí tratadas. Por ello, el libro del Registro de la Propiedad se ha de corregir lo antes posible mediante solicitud de los participantes o, en determinados casos, por la misma oficina del Registro de la Propiedad.

De esto resulta que la declaración de los derechos sobre fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad no es una exterioridad sino que forma parte del contenido en Derecho. Ella es constitutiva. Su ausencia perjudica el Derecho material.

A consecuencia del hecho de que la predominante mayoría de todas las disposiciones en el Derecho fundiario requiere inscripción en el Registro de la Propiedad, éste se convierte en institución central también del Derecho fundiario material. Por consiguiente, se fusionan las normas de derecho de procedimientos del Reglamento de Registros de la Propiedad (GBO) con el Derecho material del Código Civil federal para formar una unidad condicionada por la finalidad. Los derechos sobre fincas, en especial la propiedad, constituyen ampliamente el fundamento de la existencia individual y de la vida en comunidad. A causa de su importancia para los participantes directos y para el amplio círculo de los interesados directos, resulta necesaria una declaración que cree resultados seguros como propiedad. Por ello, las inscripciones en el Registro de la Propiedad se tienen que asentar sobre una base sólida para que proporcionen una garantía digna de desear.

De este modo se explica la evolución del Derecho procesal especial, que sólo permite inscripciones sobre la base de fundamentos seguros. Por otra parte, es digno de mencionar que, a consecuencia del concatenamiento del Derecho formal con la regulación de las disposiciones sobre derechos fundiarios, hay que tener consideración al tráfico jurídico. Por tal motivo, el procedimiento no ha de ser ni demasiado difícil ni demasiado oneroso. Redunda también en interés de las autoridades oficiales del Registro de la Propiedad limitar la obligatoriedad de control. Por tal motivo, la ley tiene que buscar un término medio entre los requisitos de la seguridad en Derecho y la sencillez, por una parte, y la rapidez de la tramitación del procedimiento, por otra parte.

Registro de la Propiedad y Catastro

2. A diferencia de las cosas muebles, cuya limitación resulta de su propia corporización, los actos humanos determinan los límites de los predios. La constatación permanente de los resultados es cuestión que compete al Catastro.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El Catastro es un Registro estatal que debe establecer y hacer constar las relaciones reales de las fincas rústicas y urbanas. El Registro de la Propiedad hace constar los derechos reales sobre fincas. El Catastro y el Registro de la Propiedad se complementan entre sí por el mero hecho de que el uno fija las relaciones reales y el otro las relaciones jurídicas. Su actuación en común proporciona un registro completo del suelo. El (Catastro y el Registro de la Propiedad están coordinados por el hecho de que el Registro de la Propiedad incorpora en el índice de existencia las indicaciones reales del Catastro y el Catastro recoge las indicaciones de propiedad hechas por el Registro. Ambos se mantienen en consonancia en virtud de las informaciones que se comunican mutuamente.

Fundamentos principales del Registro de la Propiedad

Por meras razones de tiempo, no es posible hacer una exposición verbal sistemática. Por tal motivo, voy a valerme de una relación reseñada y muy en consonancia con la práctica. Como fundamentos principales del Derecho fundiario (también llamado Derecho inmobiliario o Derecho hipotecario) y del Derecho del Registro de la Propiedad, se destacan ordinariamente: principio del acuerdo, principio de la inscripción, principio de la publicidad, principio de la designación, principio de la función calificadora, principio de solicitar la inscripción de la prioridad. Estos principios figuran, en parte, en el Derecho material, en parte, en el Derecho formal.

a) El principio de acuerdo implica que, para transferir la propiedad sobre una finca, para gravar la finca con un derecho

- apto para la inscripción -, así como también para transmitir o gravar un tal derecho, la primera premisa en Derecho material es el acuerdo entre el facultado y la otra parte en cuanto a la modificación del derecho, siempre y cuando la ley no prevea otra cosa en sentido contrario.

b) Equivalente a este principio es el de la inscripción, esto es, el requisito de hacer inscribir en el Registro de la Propiedad el derecho real sobre una finca o sobre el Derecho fundiario, sobre cuyo perfeccionamiento están de acuerdo los participantes en el acto, en caso de que la disposición deba surtir efecto.

c) El principio de la publicidad es uno de los más importantes del Derecho de Registro de la Propiedad. Se tiene que el contenido del Registro de la Propiedad se considera correcto cuando no se ha inscrito ningún óbice contra la autenticidad o cuando el comprador desconoce la falta de veracidad. Este principio va relacionado con la posibilidad de examinar el contenido del Registro de la Propiedad, guardando una estrecha relación.

d) El principio de la designación significa que la finca sobre la que se debe disponer mediante acto jurídico o sobre un derecho apto para la inscripción sobre una finca tiene que constar clara e inequívocamente.

e) El principio de la función calificadora contiene que el Registro de la Propiedad tiene que ejercer la función calificadora sobre la legalidad de una solicitud dirigida a que se efectúe una inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, la obligatoriedad de función calificadora y el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Derecho de función calificadora se limitan por principio al Derecho formal del Registro de la Propiedad, entre los que figura también la cuestión de si existe aptitud para la inscripción de la finca o del Derecho fundiario.

f) El principio de solicitar la inscripción significa que el Registro de la Propiedad, por principio, no puede actuar por vía oficial, sino solamente en virtud de solicitud presentada por un facultado a tal fin. Naturalmente, hay excepciones en este principio, tal como, por ejemplo, la anotación de una contradicción en el caso de una manifiesta incorrección o de una anulación practicada por vía oficial, la llamada cancelación de oficio.

g) El principio de la prioridad tiene el rango de un derecho fundiario para el contenido. Al inscribir varios derechos en la misma sección la secuencia de rangos se rige por el orden secuencial de las inscripciones, el tracto sucesivo. Cuando los derechos están inscritos en diversas secciones del Registro de la Propiedad, ocurre que tiene preferencia el derecho inscrito con la indicación de la fecha primera. Se requiere la inscripción especial en el Registro de la Propiedad en caso de una determinación del orden de preferencia que difiera del principio indicado.

3. Para la rescisión de un derecho, en virtud de acto jurídico, sobre una finca, se requiere en virtud del Derecho material, una declaración unilateral del facultado en la que exponga que renuncia al derecho y cancela el derecho en el Registro de la Propiedad.

Derechos aptos y no aptos para la inscripción

4. Aptos para la inscripción son todos los derechos reales del Derecho de cosas en el Código Civil federal, tal como ya los he especificado, así como también, en funciones de medios aseguratorios de efecto real, la anotación preliminar, la llamada anotación preventiva, a saber, las anotaciones preventivas de la transmisión de la propiedad y contradicciones. No aptas para las inscripciones son, por ejemplo, las limitaciones de disposición según el Derecho público y las cargas públicas que gravan. En este contexto se presupone que se conoce el tenor de la ley.

5. El Registro de la Propiedad es llevado, en principio, por el Juzgado Municipal como Oficina del Registro de la Propiedad. El 1º/1/1970 dejó de ser competente al caso la Oficina del Registro de la Propiedad en cuanto a practicar las autorizaciones y las legalizaciones de firmas y rúbricas. En el marco de la competencia del Juzgado Municipal para cosas del Registro de la Propiedad actúan en éste el administrador de Justicia y sólo, a título de excepción, también el juez.

6. La competencia territorial de la Oficina del Registro de la Propiedad se extiende por regla general a todas las fincas situadas en el distrito del Juzgado Municipal, a saber, sin consideración a los propietarios ni a su domicilio oficial.

7. Los Registros de la Propiedad se llevan en tomos fijos o en cuadernillos individuales con pliegos insertables extraíbles (Registro de la Propiedad de folios sueltos). El Registro de la Propiedad de folios sueltos ya se ha introducido en magnitudes considerables.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

8. La institución del Registro de la Propiedad se verá influida en el futuro en medida considerable por la automatización que se va imponiendo más y más. Las modificaciones más importantes serán la supresión del Registro de la Propiedad con documentos de papel, llevar el Registro de la Propiedad por el procedimiento del teleproceso de datos y el registro electrónico de datos por el administrador de Justicia de la Oficina del Registro de la Propiedad. Ya es previsible la fecha del Registro de la Propiedad computarizada. La configuración exterior del Registro de la Propiedad experimentará en el futuro una modificación en el sentido de que en el Registro de la Propiedad sólo constará el certificado de existencia, el de propietario y el de cargas que gravan la propiedad. Pero aún han de pasar unos años hasta que se introduzca el Registro de la Propiedad Computarizado. Hasta entonces puede producirse un ulterior desarrollo sucesivo de los fundamentos del proceso de datos, evolución que puede requerir un contenido del Registro de la Propiedad Computarizado. A juicio de muchos expertos, el paso a este nuevo sistema de Registro de la Propiedad llevará consigo en todo caso considerables dificultades en la República Federal de Alemania.

9. En el Registro de la Propiedad sólo se permite por principio hacer una inscripción tan sólo cuando se tenga en forma reglamentaria el consentimiento de verificación de inscripción y la rogación registral (artículos 13 y 19 del Reglamento de Registros de la Propiedad). El consentimiento de verificación de la inscripción se tiene que demostrar mediante documento público o documento legalizado públicamente. Un documento público sólo es tal cuando ha sido redactado por un organismo oficial o por una persona con la facultad de dar fe pública dentro de las facultades del cargo en la forma prescrita legalmente. Por principio, sólo los notarios están facultados para la autorización y el otorgamiento de un documento legalizado públicamente. Un documento legalizado públicamente es un documento privado en el que la firma y rúbrica del firmante están legalizadas públicamente.

10. Una modificación de derecho real comienza a tener efecto, con disposición de acto jurídico, según el artículo 873 del Código Civil federal, en virtud de acuerdo y de inscripción en el Registro de la Propiedad. Mientras que el derecho material está dominado por el principio del acuerdo (principio del consentimiento material), en el Derecho del Registro de la Propiedad rige el llamado principio del consentimiento formal. En el Derecho de procedimientos de Registro de la Propiedad es suficiente, por principio, para la inscripción de modificación del Derecho (constitución, modificación del contenido o carga sobre un derecho, cancelación de un derecho o inscripción de una rectificación en el Registro de la Propiedad) el comprobante del consentimiento unilateral del afectado por la inscripción. Este principio hecho constar en el artículo 19 del Reglamento de Registros de la Propiedad tiene por finalidad hacer más fácil el procedimiento en el Registro de la Propiedad. No se tiene que examinar si concurren las premisas en derecho material necesarias para la modificación del derecho. Esto significa que, teóricamente, el consentimiento de la inscripción sólo se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tiene que presentar en forma legalizada públicamente. Sin embargo, en la transmisión de la propiedad de bienes inmobiliarios se requiere presentar el contrato de transmisión como escritura. Además, al otorgar documentos hipotecarios que contengan una cláusula ejecutiva se requiere también la escritura. Dado que, sin embargo, en la práctica ésta es la regla general, ocurre que a las oficinas de Registro de la Propiedad se presentan en muchos casos escrituras de constitución de hipoteca. En su consecuencia, la regla general, según mi experiencia, es la autorización notarial, debido a que el aspecto principal en la actividad notarial consiste en transmisiones de fincas y en la constitución de derechos de prenda inmobiliarios. Por consiguiente, en estos documentos se encuentran tres elementos a separar dogmáticamente, a saber, la declaración en Derecho de obligaciones para modificar el derecho (por ejemplo, contrato de compraventa), el contrato real sobre la modificación propiamente dicha (en el caso de transmisiones de fincas la llamada transmisión de la propiedad) y el consentimiento de inscripción como fundamento de la operación de la inscripción. La naturaleza jurídica del consentimiento es objeto de discusiones. La opinión dominante ve en ella una declaración de voluntades de Derecho procesal y, a la vez, de actos jurídicos, porque en derecho material contiene una disposición y comprende una declaración de voluntades unilateral que necesita recepción. Según una opinión contraria, el consentimiento es un genuino acto procesal sin carácter de acto jurídico, por consiguiente, sin efecto de disposición.

El consentimiento es necesario para inscripciones que modifican el derecho y para modificaciones correctoras. La seguridad del tráfico jurídico, al que sirve todo el sistema del Registro de la Propiedad, requiere el consentimiento como fundamento de la inscripción, pero con un contenido claro y determinado. Del documento se tiene que colegir claramente que se desea una determinada inscripción en el Registro de la Propiedad. Además, tiene que estar bien en claro quién es el que da el consentimiento a fin de que se pueda examinar su corrección. El consentimiento de inscripción lo ha de emitir el que se vea afectado en su derecho por la inscripción. Afectado es aquel cuya posición en derecho se ve perjudicada judicialmente por la inscripción consentida. La facultad de disposición del que consiente se ha de tener hasta el momento de hacer la inscripción. El consentimiento se puede dar también por un representante. Sin embargo, según el Derecho procesal, la existencia del poder se ha de demostrar por lo menos en forma legalizada públicamente. La solicitud de inscripción en derecho formal puede ser retirada en cualquier momento por el que la haya presentado, sin que para ello tenga que indicar los motivos. La retirada de la solicitud de inscripción requiere siempre la autorización o la legalización pública. Sin embargo, se presenta un nexo obligatorio en derecho material, por el hecho de que se haya presentado el documento autorizado ante la Oficina del Registro de la Propiedad. Finalmente, premisa para la inscripción es que esté inscrito el titular real (inscripción preventiva).

[La facultad de petición del notario](#)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

11. El artículo 15 del Reglamento de Registros de la Propiedad argumenta una presunción legal para el poder del notario a presentar solicitudes en el Registro de la Propiedad para los titulares facultados para solicitar la inscripción. Cuando la declaración necesaria para hacer una inscripción ha sido autorizada y legalizada por un notario, éste se considera facultado para solicitar la inscripción en nombre de uno de los titulares de la facultad de petición. Siempre y cuando este otorgamiento de poder sea suficiente, el notario también está facultado a retirar las solicitudes que hubiese presentado. La presunción legal contenida en el artículo 15 del Reglamento de Registros de la Propiedad es refutable, por consiguiente ella puede ser dejada sin valor por medio de una declaración de voluntades en sentido contrario hecha por los participantes en el acto. El notario se considera autorizado a presentar la solicitud cuando haya actuado como persona fedataria en el acto. Por consiguiente, tiene que haber autorizado una declaración en cuestiones del Registro de la Propiedad o haber legalizado una firma y rúbrica en un documento privado. En virtud del artículo 15 del Reglamento de Registros de la Propiedad, el notario puede presentar una solicitud para el Registro de la Propiedad para cada titular facultado para la solicitud, por consiguiente también para quien él no haya autorizado su declaración o no la haya legalizado o, incluso, no haya hecho declaración alguna. Basta con que se haya autorizado o legalizado la declaración de uno de los titulados facultados a hacer la solicitud. Por lo tanto, la declaración de la persona para la que él desea actuar en virtud del artículo 15 del Reglamento de Registros de la Propiedad puede haber sido autorizada o legalizada por otro notario. Por considerarse procedente y conveniente, el notario indicará cada vez expresamente para cuál de los diversos titulares facultados a presentar la solicitud él la presenta. Cuando falte tal indicación, ocurre que, en caso de ser varios los titulares facultados para presentar la solicitud, por regla general la solicitud se ha de considerar como presentada en nombre de todos los titulares facultados. En el marco del poder otorgado en conformidad con el artículo 15 del Reglamento de Registros de la Propiedad, el notario no puede reemplazar las declaraciones necesarias de los participantes junto a la solicitud de inscripción, no pudiendo ni variarlas ni complementarlas, pues se daría otro contenido al consentimiento. La solicitud presentada por el notario tiene que concordar con el contenido del consentimiento. El notario no está autorizado a apartarse de él. En todo caso, tiene que dejar bien en claro declaraciones que se presten a varias interpretaciones hechas por los participantes, lo que ha de aclarar por medio de su solicitud. Un documento de inscripción que falte no puede ser reemplazado por la solicitud presentada por el notario, por ejemplo el consentimiento del propietario en el caso de la rectificación del Registro o la cancelación de un derecho de prenda inmobiliario o la indicación de una relación de comunidad entre varios propietarios y titulares constituyentes de la solicitud.

Cuando el notario haya presentado una solicitud ante la oficina del Registro de la Propiedad, ésta le ha de dirigir a él la comunicación de la inscripción.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El mismo tenor rige para una potencial disposición intermedia y para la denegación de la solicitud de inscripción. Cuando la oficina del Registro de la Propiedad deniega una solicitud presentada por el notario para un facultado de petición según el artículo 15 del Reglamento de Registros de Propiedades, se tiene el derecho a recurrir contra la denegación en nombre de uno de los facultados de petición sin tener que presentar documento de poder, pero no en nombre propio.

Al Registro de la Propiedad se tienen que presentar todos los documentos necesarios para poder examinar si se tienen todos los documentos requeridos y adecuados para hacer la inscripción. Los documentos se pueden presentar en original, copia o copia legalizada. La extensión de una escritura notarial está destinada a sustituir al original en el tráfico jurídico. Una copia legalizada constituye la confirmación del notario de que la copia concuerda con el original. Cuando sólo haya que demostrar la existencia sino que también depende de la posesión del documento en cuestión (por ejemplo, en el caso de otorgamiento de poderes), sólo hace al caso la presentación del original o de una expedición del documento.

La revisión a hacer por parte de la Oficina del Registro de la Propiedad se extiende a los siguientes aspectos:

- a) Competencia;
- b) Capacidad de inscripción del derecho (obligatoriedad típica), esto es, si está consentido y solicitado un derecho inscribible y configurado con contenido inscribible en el caso individual
- c) Al hacer la solicitud de inscripción, controlar la facultad para hacerla, la capacidad jurídica y la capacidad de contratar del solicitante o bien de su poder de representación
- d) Comprobante de la aptitud en forma de transmisión de la propiedad en caso de transmisiones de la propiedad de fincas, necesidad de la aprobación por parte de terceros
- e) La inscripción preventiva del afectado;
- f) Presentación de la cédula hipotecaria;
- g) Autorizaciones oficiales y certificados.

La magnitud de la función calificadora del Registro de la Propiedad y con ello el derecho a función calificadora sobre el contenido inscribible del derecho siguen siendo discutibles en los detalles. El proceso de formación de la opinión aún continúa. Se ha de hacer constar que la oficina del Registro de la Propiedad, en principio, sólo tiene que examinar las premisas en derecho formal. Para que surta efecto en derecho material el notario es responsable, por principio; este efecto es garantizado por su función y por las obligaciones inherentes a ella.

Para concluir, en este contexto deseo tratar un acto jurídico que cada vez se presenta más frecuentemente en la práctica. Estas explicaciones rigen también como justificación de que el derecho a función calificadora de la oficina del Registro de la Propiedad no se refiere, en principio, al efecto en derecho material, y tampoco esto es necesario. De esto resulta claro para el Derecho alemán que entre el notario y el Registro de la Propiedad existe

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

una división de funciones, puesto que se trata de funciones que se complementan y que sólo en el procedimiento formal de inscripción tienen un campo de acción común.

TERCERA PARTE

La constitución y la transmisión de la propiedad de viviendas en régimen de propiedad horizontal adquiere importancia económica especial en cuanto a los contratos perfeccionados por promotores de obras. En este contexto, la intervención del notario como órgano independiente y pericial reviste importancia especial. La trascendencia de la actividad consultiva del notario no radica, en este contexto, en la formulación, sino en el asesoramiento. Asegurar que se practique la instrucción jurídica es la función más importante de la potestad de dar fe notarial. Su importancia ha venido aumentando constantemente, en especial desde que entró en vigor la ley que regula las cuestiones de otorgamiento de documentos notariales. El notario está obligado a informar a las partes que intervienen en el acto sobre el alcance jurídico - legal de la declaración que se ha de hacer constar en documento notarial. En tal sentido, lo decisivo es el clausulado redaccional del acto jurídico en el respectivo caso concreto. En relación con esto, el Tribunal Supremo Federal ha dictaminado que resulta una obligación especial instruir con precisión cuando surja el peligro de la disposición jurídica del tenor del contrato o de la modalidad prevista de su ejecución.

En el alcance jurídico se incluye primeramente si el ordenamiento jurídico vigente permite de hecho que se haga realidad jurídicamente el objetivo perseguido con la declaración de la voluntad. En cuanto a esto, se plantea la cuestión de si la validez jurídica depende del permiso a expedir por un organismo oficial o de si existen derechos legales de tanteo o de retracto.

Con respecto al alcance jurídico de un contrato de compraventa de una vivienda en propiedad horizontal, la propiedad no se transfiere al comprador ya inmediatamente que se ha formalizado el contrato, sino tan sólo una vez que ya se haya hecho la inscripción de transmisión de la propiedad en el Registro de la Propiedad. Como orientación sobre esta circunstancia, puede servir una observación en la que se advierte que aún puede transcurrir mucho tiempo y que existe el peligro de que el inmueble se pueda vender, entre tanto, a otra persona, o que se pueda gravar con cargas. La advertencia sobre este aspecto del alcance jurídico se puede suprimir si el notario aconseja seguir un procedimiento que asegura al comprador contra los efectos de anotaciones intermedias y los participantes en el acto siguen este consejo notarial. Un procedimiento de tales características es practicar un asiento provisional como anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, ocurre con frecuencia que no se puede hacer, para el comprador, el asiento de la anotación preventiva por el mero hecho de que éste, propiamente dicho, aún no es propietario inscrito. A la instrucción sobre el significado jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del acto jurídico en cuestión corresponde también la advertencia de que no se puede asentar todavía la anotación preventiva en favor del comprador, por lo que aún no existe seguridad alguna para el comprador. Asimismo, se ha de instruir también sobre las cargas que puedan gravar la propiedad horizontal. La obligatoriedad de instruir se extiende a que el comprador sólo puede adquirir propiedad gravada si el acreedor se niega a liberar la carga. Estas instrucciones revisten importancia especial en caso de cargas globales. También en este contexto se puede reducir considerablemente la instrucción si se encuentra un medio que permita evitar los peligros que encierra tal circunstancia. El tener en consideración el deseo del vendedor de que se mantengan en secreto las cargas que gravan su propiedad fundiaria no es causa suficiente para silenciar tal circunstancia. Con frecuencia el notario hace constar estas instrucciones en el acta notarial y relaciona, al hacerlo, las cargas que existen.

En el marco de la actividad asistencial, el notario se encarga frecuentemente de gestionar los trámites necesarios para desgravar un bien inmueble vendido de las cargas que sobre él pesan. Se exige, asimismo, que el notario trace un procedimiento encaminado a asegurar como garantía precautoria la liberación de cargas aceptada por el vendedor. Frecuentemente este objetivo sólo se puede lograr con la intervención del notario como agente fiduciario. Se recomienda hacer depender el pago del precio de compraventa total o parcialmente de la notificación notarial en la que se comunica que ha tenido lugar la supresión de cargas. Se recomienda depositar el dinero en cuenta notarial en aquellos casos en los que el importe de la compra se deba aportar antes de amortizar la hipoteca o de extinguir las cargas que gravan inscritas en el Registro de la Propiedad. El notario se puede comprometer a ejecutar un encargo fiduciario para las diligencias de supresión de las cargas también ante los acreedores de derechos reales a inscribir de nuevo.

Ocurre frecuentemente que los bancos no están dispuestos a expedir declaraciones de autorización para que se hagan pagos antes de que se termine de construir el edificio en los que se encuentran las viviendas en régimen de propiedad horizontal. En tales casos puede bastar también con una promesa de puesta a disposición a tenor del derecho de obligaciones. En tal caso se recomienda recabar una promesa de puesta a disposición ante el banco en cuestión, en la que se haga constar que cada una de las respectivas viviendas en propiedad particular (en propiedad horizontal) irá obteniendo individualmente la liberación de la carga global a medida que cada comprador haya cumplido sus obligaciones en este sentido.

Por consiguiente, el notario ha de instruir sobre el significado legal del acto jurídico. Con respecto a esto se ha de distinguir el significado impositivo. Por principio, el notario no está sujeto a obligación de instrucción alguna sobre estas consecuencias ni sobre los riesgos en materia fiscal.

El alcance del significado económico se diferencia con minuciosa meticulosidad con respecto al significado jurídico. El notario no está sujeto a obligatoriedad alguna en cuanto a instrucción, con respecto al significado económico, en especial en relación con la idoneidad económica del acto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídico y de las consecuencias económicas que puedan derivarse de él. Entre tales aspectos cabe la duda de si el precio de compraventa es adecuado o no, o si la otra parte contratante es de confianza o no. Sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo en lo Civil ha supuesto la obligación asistencial general del notario, sin haberla delimitado con pormenorización específica. La jurisprudencia ha desarrollado una obligación emanada de tal obligatoriedad de asistencia general.

Esta obligación se extiende también a los requerimientos jurídicos existentes fuera de un procedimiento documentado notarialmente. Para el notario puede existir la obligación de aclarar, en la medida pertinente, a los que intervienen en el acto, que se dirigen a él basados en la confianza que le dispensan, las consecuencias jurídicas no consideradas por ellos y que pudiera tener su declaración autorizada notarialmente o lo relativo a la no entrada en vigor de las consecuencias que esperan que se deriven de sus declaraciones. La jurisprudencia dice: "Al notario, en su calidad de titular de una profesión de administración de justicia precautoria, no le está permitido permanecer inactivo y dejar que los que intervienen en el acto jurídico incurran en el riesgo de un daño de graves consecuencias evitable a base de una instrucción pericial a exponer con pocas palabras". El Tribunal Supremo da por concurrido un tal caso cuando al perfeccionar un contrato de compraventa de un inmueble una de las partes contratantes hace una prestación por anticipado. El notario no está obligado a realizar un estudio económico detallado, pero sí a hacer una observación general en el sentido de que un pago por anticipado se debería dotar de garantías precautorias, caso de que tal pago no estuviese injustificado todavía por el correspondiente estado de las obras en la pertinente fase de adelanto de la construcción, según el cuadro de marcha de las respectivas unidades de obra.

Estaría en disonancia con la realidad de la vida si al hacer la compra por el promotor de la obra sólo se pretendiese verlo como un problema de cuestión de la instrucción jurídica.

Con frecuencia ocurre que un promotor de obra entra en contacto con el notario ya en la fase temprana de las diligencias al efecto, haciendo que se le asesore en detalles específicos sobre las diligencias gestionadas con respecto al proyecto de obras en materia de inscripción en el Registro de la Propiedad y sobre la configuración dada al cuerpo de los contratos de compraventa. En lo relativo a este asesoramiento, en la mayoría de los casos figura la confección de uno o varios anteproyectos de contrato. Frecuentemente se deja en manos del notario, más o menos ampliamente, que redacte el tenor de las cláusulas de los contratos de compraventa.

El tenor redaccional es una parte importante de la labor del notario. En la práctica se ve como una parte integrante de la autorización notarial, no obstante que sistemáticamente se hace o bien simultáneamente o bien antes de expedir el pertinente documento notarial. Esta actividad va más allá de lo mínimo exigido en cuanto a instrucción sobre los aspectos jurídicos. El notario está obligado a asesorar pericialmente en materia jurídica al comitente en consonancia con las reglas de la práctica. El notario

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cumple con su obligación inherente al cuerpo profesional si él procede conforme a su libre entender de acuerdo con su obligación y según las reglas de la práctica notarial.

La jurisprudencia ha establecido el principio de que el notario ha de elegir el procedimiento más seguro. En igual modo ha de sopesar en todo caso de la probabilidad del peligro con respecto a los costos y al tiempo requerido por la evitación que provoque. La obligación suprema del notario es su imparcialidad. Se destaca expresamente en la ley que el notario no es representante de una parte, sino asesor imparcial de las partes que intervienen. En su juramento profesional, el notario jura cumplir imparcialmente sus funciones.

El notario tiene que procurar siempre que la actuación jurídica tome una forma ponderada. Esto tiene vigor no solamente para el contrato de compraventa, sino también para la declaración sobre la división por cuotas de la propiedad fundaria y del régimen comunitario. Existen reparos cuando la declaración de división excluye de la propiedad comunitaria instalaciones que regularmente pertenecen a ella y en su lugar constituye propiedad particular, al igual que en aquellos casos en los que el Reglamento de Copropiedad contiene una regulación inadecuada.

En los últimos tiempos se pone de relieve la obligación del notario de intervenir en la configuración del contenido del acto jurídico. La tendencia, en la práctica y en la jurisprudencia, se dirige a ampliar la acción más allá de la función del escriturado notarial del mero atestiguamiento y de la instrucción jurídica de los participantes (a través del significado jurídico de la declaración de voluntad atestiguada), haciéndolo en el sentido de un control del contenido.

Fundamento de una tan amplia influencia es el principio de la imparcialidad del notario. Sólo actuando en el marco de tal principio podrá el notario estar facultado y obligado a ejercer influencia sobre el clausulado del contenido del acto jurídico autorizado. Este principio puede obligar al notario a rechazar formulaciones francamente unilaterales. Este principio ha de ser aplicable igualmente cuando el promotor mismo haya aportado el esbozo de contrato. Si bien el notario en este caso apenas si tiene posibilidades de influencia sobre el clausulado del contrato, de todos modos le está permitido negarse a hacer la autorización notarial sólo en casos especiales. Sin embargo, él sí se puede distanciar del contenido a base de hacer constar las explicaciones pertinentes en tal sentido.

Esta obligación emana de los siguiente: la creación del notariado se instaure en el tráfico jurídico por el ordenamiento jurídico. El notario se encuentra a disposición del tráfico jurídico como persona de confianza. En primer término, el notario es persona fedataria. La confianza se refiere primeramente a la verdad de los atestiguamientos practicados por el notario. Se funda también en su imparcialidad. Esta posición de confianza le puede imponer al notario distanciarse de clausulados de contratos. Sin embargo, se tiene que tratar de redacciones contractuales que den impresión de no equitativo grave y difiera desmesuradamente de lo ordinario en la práctica. En tal sentido se ha de tener en cuenta sobre todo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las directrices elaboradas y publicadas por los Colegios de Notarios. La obligación de distanciarse se ha de aprobar como procedente cuando la redacción del contrato difiera considerablemente de dichas directrices en puntos importantes. Este distanciamiento se puede practicar a base de que el notario advierta apremiantemente que determinadas cláusulas contractuales no han sido redactadas por él y que el tenor de ellas no concuerda con lo usual en la práctica. Esta observación se puede hacer constar en la escritura notarial. Un caso de tales características puede darse también en la propiedad horizontal, si se pacta una regulación inadecuada de los gastos de utilización. Inadecuada sería, por ejemplo, una regulación que establezca que los gastos de utilización solo tendrán que ser soportados por los propietarios de las viviendas en propiedad horizontal ya vendidas.

En relación con esto, hay que mencionar que el legislador ha promulgado dos leyes importantes, en los últimos años, que apoyan al notario en su labor de formulación redaccional de contratos ponderados y justos. En este sentido se trata, por un lado, de una ley especial para promotores y corredores de viviendas, que prescribe obligatoriamente al estructurar proyectos de construcción que sólo está permitido pagar un determinado porcentaje del precio de compraventa según un determinado estado de avance de la construcción. Por otro lado, se trata de la ley para regular el derecho de las condiciones generales de operaciones mercantiles. Según el tenor de ella, determinadas cláusulas contractuales en contratos a formular, entre los que figuran también las estructuras notariales, se pueden prohibir concretamente si una de las partes contratantes aprovecha su supremacía económica por medio de reglas inadecuadas e injustas. El notario ha de rechazar acuerdos que se aparten de estas leyes.

En relación con esto, no se debe silenciar que, en caso de promotores que proporcionan al notario grandes encargos de autorización notarial, existe la propensión a exigir del notario una actividad que considere en primer término los intereses del comitente del encargo. También en relación con esto puede surgir la impresión visual de que realmente ocurre así. Especialmente en estos casos se formulan altas exigencias al notario para que mantenga su independencia y descarte concretamente también la impresión de que actúa en favor de una de las partes contratantes. Precisamente en estos casos, el notario tiene la tarea especialísima de poner en juego sus conocimientos periciales especiales y su poder de convencimiento de manera que se formalice un contrato ponderado. Cuanto más seria sea una empresa, tanto más fácil es para el notario convencerla. Por otro lado, la conformación de los derechos individuales no puede conducir a que, a causa de una gran diversidad de posibilidades de inhibición, se llegue a poner en tela de juicio la realización del proyecto en total. Precisamente en casos de muchas viviendas en régimen de propiedad horizontal, es importante que el contrato en cuestión se realice según un concepto general.

El notario ha de estar dispuesto a dar tiempo a las partes que intervienen a que hagan preguntas. Cuanto menos capacitada esté una de las partes,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tanto más tiempo se necesitará para aclararle debidamente los aspectos. En caso de contratos del mismo tenor, es recomendable no invitar a demasiadas partes contratantes al mismo tiempo para que asistan al acto de expedir la escritura notarial. Con ello se perjudicaría la posibilidad de que se traten cuestiones personalísimas. Se debería evitar igualmente en tales contratos despertar la impresión de que se trata de un formalismo sin importancia. Precisamente con esto se da pie a que se dude de la objetividad del notario. Por ello, los Colegios de Notarios prescriben también en el ámbito del derecho corporativo que en el acto de otorgar la escritura notarial no pueden participar más de cinco a seis personas en calidad de compradores.

La posibilidad de una u otra parte de imponer determinadas regulaciones está en función de la situación del mercado. El vendedor tiene la posibilidad de hacer ceder al comprador para que haga concesiones, si la demanda es mayor que la oferta. Puede ocurrir lo contrario cuando la situación es a la inversa. Tal como ya se ha expuesto, en casos límites es tarea del notario impedir regulaciones insostenibles o, cuando menos, procurar debilitarlas.

Con frecuencia ocurre que las viviendas en régimen de propiedad horizontal se venden ya en una época en las que aún están sin construir. En relación con esto, es importante fijar el modo y la manera de la disposición constructiva. A este fin sirve la descripción técnica de la obra o memoria del proyecto. La descripción técnica de la obra se constituye en contenido del contrato. En principio, esta descripción o memoria tiene que adjuntarse como anexo al contrato. Esto obliga a tener que leerla en alta voz a quienes intervengan en el acto jurídico. Sin embargo, la ley brinda la posibilidad de que, por motivos de la practicabilidad, se haga referencia a otra escritura notarial. La práctica se ayuda por el hecho de que tal descripción técnica de la obra es documentada notarialmente y se toma como base de referencia.

La ley indica que no se necesita leer en voz alta la otra escritura, si las personas que intervienen en el acto declaran que conocen su contenido y renuncian a que se lea en voz alta. No se necesita adjuntar como anexo la otra escritura si los que intervienen renuncian a que se haga. Ambas cosas se tienen que hacer constar en la escritura. A otra escritura se debe hacer alusión, sin leer en alta voz, solamente si al hacer el escriturado notarial se tiene presente por lo menos en copia legalizada. En aquellos casos en que se haga referencia a planos de construcción (planos de permiso aprobados) para la descripción de la obligación de construir por parte del vendedor, tales planos de construcción se han de presentar a los participantes para que los examinen, teniendo que aprobarlos para que sean válidos a este efecto. En la escritura se tiene que hacer constar que los han aprobado.

Tenor equivalente tiene validez también para el reglamento de la comunidad de copropietarios.

Al vender viviendas en propiedad horizontal, por parte de constructores, es una tarea especial del notario prestar atención a que se tome una regulación ponderada en cuanto a la responsabilidad para defectos materiales, máxime si se tiene en cuenta que también contratos autorizados

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

notarialmente pueden estar sujetos a un control del contenido por los tribunales de justicia. Tan solo en casos de excepción se puede considerar admisible que surta efecto hacer constar en contrato por escritura notarial que se descarta la posibilidad por defectos materiales. Sin embargo, se considera como eficaz una regulación de que se descartan exigencias de prestación de garantía si al comprador le corresponden derechos de reparaciones. La llamada cláusula de franquicia (por la que se salva la responsabilidad respecto a la exactitud) consiste en que el promotor mismo se responsabiliza de los defectos que se hayan relacionado en el acta de entrega de la obra (acta de recepción); por lo demás, se pasan al comprador los derechos a prestaciones de garantía que le pudieran corresponder al promotor ante los contratistas subsidiarios que hayan participado en la construcción. Al mismo tiempo, persiste la responsabilidad subsidiaria del promotor de obra. En interés de que se practique la justicia o equidad, tiene que permanecer sobre el promotor el riesgo de que fracase la imposición de los derechos a indemnización por daños y perjuicios.

Se ha de convenir también que el comprador de una vivienda en régimen de propiedad obtenga las informaciones necesarias para que él pueda imponer sus derechos a que se subsanen los defectos.

En contratos que tengan por objeto la estructura de edificios se presentan frecuentemente litigios en torno a si se han realizado correctamente o no los trabajos de las obras. En un tal caso, no es improcedente hacer que se convenga designar un tribunal de arbitrio por el mero hecho de que éstos tramitan sus actuaciones con más rapidez y con costas más bajas que los tribunales de justicia ordinarios.

CUARTA PARTE

Finalmente, hay que hacer constar que para la motivación, modificación y cancelación de derechos reales es indispensable la actuación en común del notario y del Registro de la Propiedad, como dos funciones complementarias. La existencia de ambas funciones, que no se excluyen sino que se complementan la una con la otra organizadamente, explica el contenido del funcionamiento de ambas instituciones. De dicha existencia se concluye que el notario es responsable del efecto en derecho material de los contratos o declaraciones unilaterales requeridos para el efecto jurídico de los documentos; por otra parte, el Registro de la Propiedad es responsable de que los derechos se inscriban clara e inequívocamente, concretamente en especial como elemento constitutivo para el efecto de los derechos convenidos o de las modificaciones en Derecho. El elemento de unión entre ambas instituciones, por así decir, el puente de enlace entre el notario y la oficina del Registro de la Propiedad, es el derecho formal de Registros de la Propiedad, a saber, el consentimiento de inscripción y la solicitud de la inscripción. Aquí se encuentra el campo de la cooperación. De esto se explica que en el Derecho alemán se diferencie dogmáticamente con severidad y también por el contenido de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

documentos notariales rigurosamente, entre el derecho material y el derecho formal. De esto resulta la explicación, en especial, de que por el Registro de la Propiedad la escritura del notario no alcanza efecto en plena magnitud, sino solamente en cuanto a las disposiciones reales abstraídas por el acto en Derecho de obligaciones, disposiciones que alcanzan efecto tan sólo por la inscripción constitutiva, a saber, también inter partes, lo que se comprueba ulteriormente. Para garantizar una cooperación racional y una coexistencia idónea es necesario que cada función se limite a su campo de actividades. Yo lo considero innecesario y también contrario a la función caso de que, por un lado, los notarios y, por otro, el Registro de la Propiedad se empeñasen en ampliar su competencia. No hay motivo para ello. Así considerado, no existe tampoco motivo alguno para suponer que la existencia de la inscripción constitutiva en el Registro de la Propiedad pueda debilitar la importancia de una o de otra institución. La práctica jurídica alemana es el mejor ejemplo de que la acción conjunta de ambas funciones se desarrolla sin dificultades, en interés de la seguridad en Derecho y en bien de los ciudadanos, en forma óptima. En un sistema de estas características no veo ningún indicio para una rivalidad. En esta suposición me veo reforzado por la realidad jurídica en la Argentina. No es ninguna mera casualidad que los Colegios de Notarios en este país apoye desde siempre el Registro de la Propiedad y que muchos registradores procedan de la profesión del notariado.

Para concluir, deseo mencionar también que estoy fuertemente impresionado de la evolución del Registro de la Propiedad aquí, en la Argentina, concretamente en Buenos Aires y en La Plata. He tenido oportunidad de compartir la evolución, en el curso de los últimos veinte años. Aún me acuerdo muy exactamente cuando hace veinte años, los señores Scotti y Falbo llegaron a Alemania para estudiar nuestro sistema. Yo mismo tuve el honor, como intérprete pericial, de dar explicaciones en nuestro Registro de la Propiedad en Colonia. La Argentina ha tomado algo de nuestro Reglamento de Procedimientos. Sin embargo, debo reconocer abiertamente que tengo la impresión de que su técnica de inscripción en registro es considerablemente más moderna que la nuestra. En este sentido, en relación con el centenario del Registro de la Propiedad les tengo que expresar a ustedes mi admiración y mis felicitaciones más afectuosas.

Para poner punto final, deseo indicar que el notariado y el Registro de la Propiedad son factores de estabilidad que sirven a la seguridad jurídica y, no en último término, también en la paz jurídica y social. Por tal motivo, pienso que ningún Estado en este mundo puede renunciar a ambas instituciones de tan rica tradición.