

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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, exento 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 adquiría 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 petitionar 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 decaía 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.