

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRINCIPIO DE IRRESTRICCIÓN (*) (1525)

MARCELO N. FALBO

"Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias."
Palabras con que concluye la Carta de Buenos Aires, I Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972."

En el carácter de notario colegiado en una jurisdicción en la que no rige el decreto 2080/80, sería el menos indicado para efectuar un análisis pormenorizado de éste, como lo propone este evento. Sin embargo, no escapará a cualquier observador que las preocupaciones que hoy distraen al notariado de la Capital Federal pueden no ser ajenas, a corto o largo plazo, al notariado de todo el país.

Eso motiva la presentación de este aporte, en el que se ha buscado extraer las ideas comunes que vinculan los distintos supuestos a debatir, en procura de formular un principio general válido para juzgar el acierto del decreto 2080/80, o de cualquier otra reglamentación presente o futura de la ley 17801, y que, a fin de no abusar más del tiempo del lector, desarrollamos a modo de ponencia, sin explicar los fundamentos como, indudablemente, hubiese precisado.

PONENCIA

Considerando:

1º. Que nuestro centenario Código Civil no estableció la registración de las mutaciones jurídico - reales (excepto para las hipotecas) en la inteligencia de que la legalidad de los títulos sería vigilada por el interés individual, auxiliado por la institución notarial, establecida para conferir paz, valor, seguridad y permanencia a las relaciones jurídicas, como puede interpretarse de la nota final al título de las hipotecas.

2º. Que con esa visión, la reforma del año 1968, regularizadora de la situación jurídica de los registros inmobiliarios, respetó esa tradición histórica, estableciendo un sistema registral con una mínima eficacia sustantiva en comparación con otros ordenamientos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3°. Que en virtud de ello, en el sistema causal, declarativo y no convalidante argentino, las mutaciones de los derechos reales se producen por mecanismos extrarregistrales, con absoluta independencia de su registración.

4°. Que la registración de estas mutaciones tiene por finalidad su publicidad y oponibilidad a terceros, sin que ello mejore, empeore o altere su sustancia.

5°. Que estos particulares caracteres y finalidades denuncian el espíritu de la ley, que impone la necesidad de que el Registro sea fiel reflejo de la realidad extrarregistral inmediatamente después de producida.

6°. Que, por lo tanto, este espíritu impone, a su vez, la necesidad de registrar toda mutación jurídica en tanto ella se haya producido de conformidad con el derecho de fondo que regula las relaciones causales.

7°. Que las atribuciones reglamentarias de la autoridad local deben circunscribirse a la organización y funcionamiento de los registros, atendiendo a sus aspectos procedimentales y formales, de conformidad con lo que disponen los textos legales (arts. 7°, 9°, 21, 24, 27, 28, 33, 36, 38, 40, 41, 43 y 44 de la ley 17801), sin interferir en las normas de fondo que regulan la relación causal.

8°. Que el espíritu y la letra de la ley (art. 41) impone que la inmediata inscripción definitiva de los títulos sólo puede restringirse, limitarse o condicionarse por normas que prescriban requisitos esenciales e indispensables para el correcto funcionamiento del sistema registral, ajenas a formalismos arbitrarios o prescindibles; y que bajo ningún pretexto impliquen la necesidad de modificar las declaraciones de voluntad negocial contenidas en el documento con exigencias no requeridas por la legislación de fondo.

9°. Que este espíritu, así configurado, es lo que no debe ser alterado con excepciones reglamentarias (art. 86, inc. 2, Const. Nacional) sino que, por el contrario, la reglamentación debe procurar que el Registro refleje fiel, de inmediato y sin interferencias formales la realidad extrarregistral.

10. Que las consideraciones que anteceden delatan la existencia de una idea fuerza apta para constituirse en principio de derecho registral con plena vigencia en nuestro sistema, útil para guiar la elaboración e interpretación de normas registrales, por lo tanto, merecedora de que el análisis jurídico en torno a ella se profundice en procura de perfeccionar esta rama del derecho para el bienestar general.

Por ello se declara:

1°. La atribución de la autoridad local para reglamentar la ley 17801

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe circunscribirse a la organización, funcionamiento y número de los Registros, al procedimiento de registración, al trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades (art. 38), a fijar los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse (art. 9º), a la forma y requisitos en que deben ser redactadas las peticiones (art. 7º), a determinar la forma en que la documentación podrá ser exhibida (art. 21), así como la forma en que se ha de solicitar y producir la certificación y qué funcionarios podrán requerirlas (art. 24). Establecer la modalidad en que se expedirán copias autenticadas de la documentación registral e informes (art. 27), precisar la forma en que se pondrá la nota pertinente en el documento registrado (art. 28) y en que se practicarán las inscripciones o anotaciones provisionales, anotaciones preventivas (art. 33) y cancelaciones (art. 36). A disponer los procedimientos técnicos para llevar el sistema de ordenamiento diario (art. 40), a establecer el tiempo y forma en que los inmuebles serán matriculados (art. 44), y a los aspectos formales y procedimentales que expresamente indica la ley.

2º. Las formas y procedimientos que en tal carácter se establezcan deben obedecer a exigencias esenciales e indispensables para el correcto funcionamiento del Registro, evitando formalismos arbitrarios o prescindibles que atenten contra la inmediata registración definitiva de los documentos.

3º. Toda otra reglamentación que sea necesaria para ejecutar la ley 17801 no debe alterar su espíritu, procurando que el Registro sea el reflejo fiel e inmediato de la realidad extrarregistralmente constituida, facilitando y simplificando el trámite de registración y ampliando, aun en caso de duda, los supuestos en que ella ha de considerarse procedente.

4º. En ningún caso una reglamentación puede restringir, limitar o condicionar la inscripción del documento, con exigencias no requeridas por la legislación de fondo, que impliquen la necesidad de modificar o ampliar las declaraciones de sus otorgantes.

El sistema registral, y más aún su reglamentación, deben estar al servicio de la relación negocial, y no a la inversa.

5º. Las declaraciones que anteceden son partícipes de un concepto genérico y común que podría enunciarse como el principio de irrestricción registral, con plena vigencia en el sistema argentino. Este principio deberá ser objeto de futuros análisis a fin de perfeccionar su formulación y coadyuvar con él a la elaboración e interpretación de leyes registrales y de sus reglamentaciones.