

SEGURIDAD JURÍDICA como factor de Desarrollo Económico y Social:

Visto el grado de evolución y calidad lograda por el hombre en la cultura jurídica, e igualmente en las demás manifestaciones científicas, técnicas, políticas e institucionales, con las cuales se nutren las relaciones jurídicas de nuestro tiempo, es imposible dejar de subrayar que la seguridad jurídica es un factor de desarrollo económico y social.-

Por ello, desde nuestra perspectiva traemos un aporte sintético destinado a presentar precisamente el sistema que tenemos vigente y en aplicación del cual, efectivamente resulta la seguridad jurídica de los derechos de la propiedad inmobiliaria.-

A tal fin se trae un concepto de seguridad jurídica, y una síntesis indicativa de cuáles son los componentes del sistema. A su vez los componentes normativos sobre los que se apoya y las instituciones que le dan dinámica y “sostén jurídico” a la conducta humana que por si misma en sus actos (ontológicamente) en concreto vivencia “hechos y actos jurídicos” –como sucede en cualquier país del mundo- precisamente siempre orientados en la búsqueda de la satisfacción de sus necesidades y deseos propios, pero en un marco de amparo y seguridad al que aspira precisamente de parte del “sistema del país en que vive”.-

Seguridad Jurídica:

El concepto de “seguridad jurídica” podemos decir que es el resultado que se obtiene al aplicar a las relaciones humanas el “ordenamiento normativo” que las rige, cuando este respalda y hace efectivos los derechos que el Estado con su previa organización y las partes al impulsar sus intereses tuvieron razonablemente en mira al realizar su negocio. Para ello es esencial saber también cuales son “las instituciones” que lo aplican al “orden normativo”, y dan respaldo y convierten en “positivo vigente” a las normas respectivas.

Hay por lo tanto un componente estrictamente normativo, y luego las “Instituciones” de las que se vale para traducir en la realidad el “sistema” adoptado.

Orden normativo:

1*) En nuestro país es la Constitución Nacional, el Código Civil (y leyes complementarias) y las leyes locales las que conforman el primer componente.

Orden Institucional:

(El Estado. Su organización. La Seguridad Pública: los Registros:)

2*) Los Registros de la Propiedad Inmueble y los Documentos Auténticos bajo la salvaguarda del Poder Judicial, son las “instituciones” que –como segundo componente- en nuestro sistema, hacen realidad que sea en su aplicación “seguro” el sistema de la propiedad inmobiliaria y las consecuentes operaciones del mercado.-

Componentes del sistema:

(breve desarrollo de cada uno)

La Constitución Nacional, determina un sistema republicano y federal. Ella dentro de sus derechos declaraciones y garantías, contempla expresamente el respeto y defensa del derecho de propiedad y de la persona humana a la que precisamente le garantiza ese derecho y el debido proceso legal con supremacía de la ley, por encima de poderes y personas.

La aplicación plena de los derechos que consagra por su parte el Código Civil que en materia de los derechos reales inmobiliarios es ley única para toda la Nación , está a cargo de las Provincias con sus facultades reservadas y por tanto está a su cargo “organizar” los Registros. Esa ley única también determina que están a cargo de los Escribanos Públicos la confección de las “escrituras públicas” mediante las cuales los particulares dan “forma legal” a sus contratos de derechos sobre inmuebles, que luego para su publicidad y oponibilidad deben inscribir en los Registros de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción a que correspondan esos inmuebles.

Todo bajo la salvaguarda del Poder judicial, cuando hubiere contradicción.-

Este esquema institucional es el que sostiene la “seguridad jurídica” en nuestro país.-

El Sistema:

(que se aplica a los “negocios inmobiliarios”)

El sistema de transmisión y mutación de derechos reales sobre inmuebles se sintetiza en tres componentes: título suficiente, modo suficiente y publicidad registral.-

Los Derechos Reales Inmobiliarios:

(que pueden utilizarse)

El sistema habilita un número expreso (numerus clausus) que sólo la ley crea, y ellos son:

1. Dominio.
2. Condominio.
3. Usufructo.
4. Uso y Habitación.
5. Servidumbres activas.
6. Hipoteca.
7. La Anticresis.
8. La Propiedad Horizontal.
9. La propiedad fiduciaria de ley 24.441.-
10. El leasing inmobiliario de ley 25.248.-
11. El derecho real de Superficie Forestal de ley 25.509.-

La realización del negocio inmobiliario:

En nuestro país, como en casi todo el mundo, una persona con motivo de una “causa” legalmente admitida (generalmente un contrato de compraventa), accede a la titularidad de una propiedad. O a cualquiera de los otros derechos reales permitidos. Esta causa legal, para considerarse “**título suficiente**” debe estar revestida de las formas que concede la “escritura pública”.-

En nuestro país, para que una persona acceda a la posesión legal de un inmueble, cuando lo “adquiere con una causa legal” (como ya vimos), requiere como “elemento constitutivo” del derecho, que se le haga la “**tradición**” (o entrega material) del inmueble, según las “formas legales”. Es el denominado “**modo suficiente**”. O sea no se admite el “solo consenso” o sólo acuerdo traslativo.-

A su vez, “el título suficiente” para su publicidad y oponibilidad, **debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble** de la jurisdicción en la que se encuentra físicamente ubicado ese bien.

El Sistema Registral Argentino:

Desde la vigencia del Código Civil (1-1-1871) hasta la reforma de la ley 17711 (vigente el 1-7-68), no siendo la hipoteca, para la cual desde un comienzo fue necesario para su existencia y oponibilidad, la “escritura pública” y “el registro” de la misma, para los demás derechos reales inmobiliarios se transmitían sólo con “título suficiente” (que es la causa o negocio y la forma en escritura pública), y “modo suficiente” (que es la entrega de la “cosa inmueble” por actos materiales de “quien” puede entregar, y de “quien” puede recibir).-

En el año 1968 por la reforma de ley 17711, y la ley 17801 que la completa y aclara, se instaló un “sistema registral” es único y uniforme para todos los derechos reales inmobiliarios, y no sólo “registral” para la hipoteca como hasta entonces.-

El sistema de registro por lo tanto no fue siempre nacional. Lo es desde la ley 17.711 y 17.801. Ese sistema tiene un “procedimiento para la publicidad” que adosa al derecho común, y desde el Registro, seguridad en las transacciones. Y es así mediante el “certificado previo” que instituyó para el acto escriturario, con el cual se “reserva prioridad” al documento que se ha de suscribir, para que ingresado en el término que la ley concede, obtenga “prioridad” y protección registral a partir de la fecha de expedición del “certificado previo” –frente a toda anotación que se registre con posterioridad -.

A su vez este sistema de “protección” (al adquirente, al transmitente, al funcionario autorizante, y a los terceros) descansa sobre una moderna técnica de registro. El FOLIO REAL. Que consiste a partir de la descripción técnica del inmueble sobre el que recaen los derechos, en una verdadera cuenta corriente con su (s) titular, gravámenes y restricciones, cancelaciones, y demás notas que la ley prevé. Todo ello al cabo del tiempo constituye un verdadero historial de los derechos y alternativas que han tenido.-

Los “asientos” o “inscripciones” se efectúan (lo establece expresamente la ley) sobre la base de los “documentos inscribibles” (notariales, judiciales y administrativos) que previamente se los califica jurídicamente respecto de ellos y los asientos a los que se refieren, por aplicación de los principios jurídicos registrales de: rogación, legalidad, prioridad, tracto sucesivo, inscripción, especialidad,

El soporte material del folio real es una tarjeta de diseño especial y se pasó a ellas desde los “Libros” que contenían dispersos en los mismos, las inscripciones respectivas.-

La aplicación de los “medios electrónicos” para el procesamiento de datos (la computación y sus demás herramientas) hizo posible, desde 1985 en Capital Federal, la confección del denominado “**folio real electrónico**” (**FRE**), con el cual, respecto de los inmuebles a los que se les aplica, se sustituyó la tarjeta especial, por un “registro” en la “base de datos” en la cual estos se individualizan por medio de programas especiales, que permiten reproducir luego en papel y en cualquier momento, el “estado jurídico” del inmueble, titularidad y gravámenes si los hubiere.-

El Registro de la Propiedad Inmueble en Argentina posee además de un sistema “real” (sobre la base del inmueble) un sistema de “anotaciones personales” en virtud de existir dentro del sistema judicial argentino una medida cautelar que permite, cuando los jueces lo ordenan, que una persona estará “impedida” de realizar actos de “disposición de bienes”. Para ello emiten un mandato judicial destinado a la inscripción de la “inhibición general de bienes”. Se utiliza también este Registro Personal para anotar en él las otras medidas que disponen los jueces en casos de insanías, quiebras y concursos, y desde las causas penales (inclusive cuando no se conoce bienes de la persona).-

El “folio real”, se aplica en todas las provincias argentinas, y muchas, sin llegar a tener “folio real electrónico” aplican también la computación en apoyo de sus labores de inscripción y publicidad (certificados e informes), como para el llevado de los “índices especiales” que precisamente coadyuvan en los servicios que se prestan por medio de los Registros Personales.-

El “folio real” permite por su configuración y facilidad de tratamiento llevar en un mismo Registro las propiedades urbanas y las rurales, asentar los

derechos de aguas, como también las “propiedades con caracteres especiales” (clubes de campo, tiempo compartido, parques industriales, etc.), tal como requiere en la sociedad actual, el intenso tráfico jurídico económico de bienes.-

Todo el sistema descrito (con los tres componente aludidos) es el que “brinda seguridad jurídica” a quien tiene derechos sobre la tierra, tanto de dominio u otro derecho de disfrute, como de garantía sobre ella en resguardo de créditos concedidos en base a ese patrimonio.-

En aquellas zonas del país, en las que estos componentes no actúan o no cuentan con un ámbito de vigencia y respeto a la ley y las personas y sus derechos como asimismo que la escritura pública y el adecuado sistema de registro no esté asegurado en la forma instituida por la ley de fondo, son visibles las muestras de subdesarrollo, corrupción o falta de vigencia de los derechos humanos, o el principio de igualdad de las personas, con manifiesta falta de acceso a la educación , la riqueza y en definitiva a la cultura y las elevadas formas de vida que merece por su dignidad la persona humana.

Alberto F.Ruiz de Erenchun

Director General

Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.
