

## **El REGISTRO de la PROPIEDAD INMUEBLE**

**en la**

**REPUBLICA ARGENTINA.**

### **Objetivos de la exposición.**

#### **Advertencia. Método de enfoque:**

Creemos de utilidad para comprender en forma rápida, el "sistema registral argentino", exponer brevemente, y como cuestión previa y esencial, el sistema institucional relativo a la transmisión y gravamen del dominio sobre inmuebles y cuales son las normas que se refieren a la cuestión.-

Lo haremos sobre la base de una "explicación directa", sin introducirnos en aspectos académicos, o con citas y desarrollos dogmáticos que excedan los límites de una exposición destinada a la más rápida comprensión y utilización del sistema. O lo que es igual, el más rápido aprendizaje para "comprar, vender y gravar" en la Rca. Argentina, inmuebles ubicados dentro de su territorio.-

Como correlato, qué ubicación y qué importancia tiene el Registro de la Propiedad Inmueble en la República Argentina.-

También por resultar necesario daremos una sucinta explicación relacionada con el Sistema Institucional de Organización de la República, y dentro de ella cómo han sido organizados los Registros de la Propiedad Inmueble, directamente vinculados al interrogante central de esta exposición.-

Finalmente desarrollaremos qué es y cómo funciona el Registro de la Propiedad Inmueble creado por la ley 17801.

\*\*\*\*\*



## **Primer Parte:**

### **SISTEMA INSTITUCIONAL del PAIS:**

Consideramos tal, la organización en la Nación de los Poderes en la República –o sea las tres funciones clásicas-, las Provincias, el código civil y las leyes que lo complementan que precisamente conforman el sistema argentino de transmisión inmobiliaria.

Preside el ordenamiento jurídico la Constitución Nacional (1853 y ref. la última 1994) que establece como forma de gobierno un sistema representativo, republicano y federal. Por tal motivo existen 23 Provincias y la Ciudad de Buenos Aires como Capital Federal, con un Estatuto Autónomo.-

Existe un Poder Legislativo Nacional, el Congreso de la Nación, integrado por la Cámara de Diputados, elegidos directamente por los habitantes del país, y un Senado, cuyos miembros son elegidos en las respectivas provincias.-

El Poder Judicial de la Nación que preside la Corte Suprema de Justicia de la Nación y que actúa como último control de constitucionalidad, de leyes, actos y sentencias, y tiene competencia fijada en la Constitución Nacional.

Finalmente el Poder Ejecutivo Nacional, ejercido por el Presidente de la República, que es el Jefe de la Administración Nacional, y es elegido conforme señala la Constitución por el voto de todos los ciudadanos.-

Por su parte existen las Provincias que se dan para sí sus propias Constituciones Provinciales y para ser reconocidas como Estados Provinciales la Constitución Nacional les exige que organicen y garanticen, un régimen Municipal de gobierno, la Administración de la Justicia común, y deben brindar la educación primaria para los habitantes de su territorio.-

Lo expuesto determina que exista una "materia legislativa" denominada "de fondo" o derecho común, constituida por los Códigos Civil, de Comercio, Penal, de Minería, del Trabajo y la Seguridad Social, que como tal, son "materia reservada" al legislador nacional, y por tanto las normas que dicta el Congreso de la Nación en esas materias, rigen en forma única para todo el país.

Esto quiere decir, que para adquirir o gravar un inmueble, como para adquirir muebles, o en cuanto al régimen de las sociedades mercantiles y el valor de los actos y contratos de comercio, el régimen es único para todo el país.

Dentro de esas normas de "derecho privado" o "derecho común", tenemos el Código Civil sancionado en 1869 y vigente desde el 1-1-1871, que a posteriori a sido modificado y adecuado por diferentes leyes incorporadas al mismo, dentro de las cuales sobresale la reforma del año 1968 (leyes 17711, y 17801), en relación con la materia que nos interesa.

### **El "Sistema de transmisión y gravámenes de inmuebles en la Rca. Argentina".**

#### **TRANSMISION de derechos sobre inmuebles:**

En la actualidad para adquirir derechos reales (dominio, condominio, usufructo,

uso y habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis, dominio en propiedad horizontal (ley 13512), dominio fiduciario (ley 24441), leasing inmobiliario (ley 25248), hipotecas con letras hipotecarias (ley 24441), es menester reunir los siguientes recaudos: 1) Título suficiente. 2) Modo suficiente. 3) Inscripción registral del documento que acredita título.-

De los tres recaudos, el 1) Es el recaudo relacionado con el "negocio ó causa" de la adquisición, y la "forma" que debe revestir El 2) es el "constitutivo", pues unicamente a través de la "tradicón traslativa de dominio" se adquieren los derechos reales inmobiliarios (con excepción de la hipoteca que se constituye por escritura pública) y el 3) Es el recaudo de la "publicidad" de los derechos reales inmobiliarios, incorporado por la ley definitivamente para todos los derechos reales inmobiliarios en el año 1968 (ref. ley 17711 y 17801), por cuanto Vélez Sársfield unicamente lo había previsto para la hipoteca (art.3134 y ccds. cód. civ.), en el Código Civil que se sancionó en 1869 y rige desde 1871 como señalamos.-

### 1) "Título suficiente":

Nuestro sistema jurídico es "causal".Es decir como señala el art.499 del cód. civ. "no hay obligación (derecho) sin causa". Por tanto, estamos en la antípoda de los sistemas "abstractos" de transmisión. Este es un fundamento "básico" de la legalidad de las transmisiones, la "causa o negocio" del cual proviene el derecho que se invoca.

Y cuando se trata de derechos reales, nuestro sistema es de "numerus clausus" (arts. 2502, 2503 y ccds. del cód. civ.), por tanto los particulares no pueden "crear" o "modificar" los que tipifica la ley, como tales para lo inmobiliario.-

(dominio, condominio, usufructo, uso y habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis, dominio en propiedad horizontal, dominio fiduciario, leasing inmobiliario, hipotecas con Letras hipotecarias).

Esos "derechos" son motivo de un "negocio" entre particulares. A título oneroso, o gratuito, según lo consideren. Tomando por ejemplo la compraventa, que es el más habitual de los "motivos o causas" la ley establece que ella se concreta cuando un sujeto entrega una suma de dinero (o precio) y otra entrega la posesión material de la cosa inmueble y transmite el dominio del inmueble.-

Pero ello no es "suficiente" para tener "título suficiente".Es necesario celebrar o pasar ese contrato (después de acordado o concertado) por "escritura pública" (art.973,999 a 1011, 1184, 2609 y ccds. cód. civ.), la cual debe llevarse a cabo ante escribano público, competente, y que además observe todas las "formalidades" (arts. 973 cód. civ. art.23 ley 17801) que le impone la ley, para que el negocio quede elevado a la categoría de "título suficiente".

### **Publicidad registral "previa" y necesaria para celebrar el "acto notarial" cumpliendo todas las "formalidades legales":**

Dentro de esas formalidades –es decir todos los recaudos que "las partes" y el notario deben cumplir- se encuentra la que prescribe el art.23 ley 17801, que se destaca en la actualidad como una de las más importantes. Se trata del "**certificado registral**" con "**reserva de prioridad**" que contempla la legislación registral argentina (arts. 23 a 25 ley 17801) como medio idóneo para obtener una "reserva de prioridad" en favor del "**negocio en gestación**", y que luego de celebrado el negocio es decir cumplido el rito documental ante el notario, tiene un plazo legal (45 días) para que ingrese al Registro de la Propiedad con jurisdicción en el lugar donde está ubicado el inmueble, para que sea "registrado" sin que le sean oponibles todas las anotaciones que

se pudieron haber asentado en el dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, "a partir del día de expedición del certificado con reserva de prioridad".-

De éste modo, las "partes" que celebran el negocio, toman conocimiento del "estado en que se encuentra el Registro de la Propiedad" respecto del derecho de dominio que se pretende "transmitir". A su vez los "terceros" tienen un "aviso" de la posible transmisión, y ante qué notario se llevará a cabo, de modo que si tienen mejor derecho podrán acudir a los jueces a plantear la acción que les convenga.

Pero la "reserva de prioridad" obtenida por el "certificado previo al acto de la escritura", concede el "beneficio" de la "prioridad" para el documento notarial para el que se solicitó ese certificado y siempre que sea presentado –ese documento- al Registro, como dijimos, dentro de los 45 días posteriores a su firma.

Todos los embargos y medidas que se anoten a posteriori de la "fecha de expedición" del certificado, tendrán el carácter de "asientos condicionados" a que el documento (notarial para el cual se solicitó el certificado con "reserva de prioridad") sea presentado dentro de ese término de 45 días.-

Si es presentado, la medida "decae por pérdida de prioridad registral". Si el documento no es presentado en ese término, la medida quedará "firme", y será "oponible" al documento que luego fuera del término legal mencionado, llegue para su Registro.-

## **2) "Modo suficiente":**

Se llama así, a la "entrega material" de la "cosa inmueble" según alguna de las "formas legalmente establecidas" (arts. 577,2377, 2378, 2379 y ccdds.civ.), y a su vez esa entrega ser efectuada a través de "actos materiales" del "tradens" y del "accipiens".-

La simple declaración escrita de vendedor y comprador de hacer entrega de la cosa, no tiene valor legal. Así lo dice y fulmina expresamente el art.2378 2da.ptc.del cód.civ.

El principio jurídico, proveniente del sistema romano de "título y modo", tiene su raíz en el entendimiento del hombre común, que, si no tiene la disposición material de la cosa, y si esa cosa no le es "entregada" no siente las "potestas" del propietario.

A su vez en nuestro sistema, sirve para "tipificar" la "buena fe inmobiliaria" (atento el carácter "causal" que ya apuntamos), y por tanto tener la "creencia sin duda alguna de ser el exclusivo señor de la cosa", aspecto que resulta fundamental para poder consignar si quien ostenta la titularidad de dominio, es o no de buena fe.

La protección legal del ordenamiento jurídico, se le concede al adquirente de "buena fe", no al de "mala fe" inmobiliaria.(arts. 1051, 2355, 2356, 3270, 4006 y ccds. del cód. civ.).

Y es del caso recordar que no es lo mismo "buena fe" contractual (art.1198 y cds. cód. civ.)que "buena fe" inmobiliaria (art.2356,4006 y cds. cód. civ.) grave equívoco en el que se suele incurrir muy habitualmente.-

De tal manera, no tener "modo suficiente" acarrea entre otros "efectos", el ser tratado como "titular de mala fe" y por tanto no tener ni los beneficios ni las defensas que se conceden al adquirente de "buena fe", en protección del tráfico jurídico.

Por ejemplo nuestra ley dice que quien tiene vicio de forma en el título de adquisición es de mala fe (art.4009 del cciv.), y tal sería el que no recibiera la "tradición de la cosa" según las formas legales, o también lo sería por ejemplo, el que celebra una escritura pública reflejando el contrato de adquisición de un inmueble, y no solicita el "certificado" (con "reserva de prioridad") exigido por la ley (art.23 ley 17801 cit.).

Es menester en consecuencia la entrega material del inmueble, por alguno de los procedimientos materiales habituales y demostrables, -eventualmente- ante terceros. Hacerlo en forma pública y sin oposición de "terceros" (ocupantes).

Este principio legal, en caso de tierras "ocupadas" por quien no es el "vero dómimo" es de singular importancia, y brinda la garantía de "evitar sorpresas" al adquirente, y constituye uno de los pilares más importantes que tiene en cuanto a "seguridad jurídica" el sistema inmobiliario argentino.

### **3) "Inscripción Registral":**

Desde la reforma de ley 17711 y 17801,(año 1968), la ley dispone como requisito -no constitutivo- que el documento (escritura pública, sentencia judicial, o documento administrativo (título administrativo emanado del Estado), que "contiene" la "causa y el derecho transmitido", o sea como dice el hombre común: "el título de propiedad" debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción donde está ubicado el inmueble, para ser "oponible" a terceros el derecho así registrado.-

O sea hay acuerdo en señalar que es un registro declarativo y de oponibilidad, ya que sus inscripciones no son "iure et de iure" sino "iuris tantum" y admiten prueba en contrario.

Sin embargo, es claro advertir que hay que tener "mejor derecho" y "mejor título" para vencer al titular registral inscripto. Por ejemplo es posible vencerlo si su título ha sido "obtenido fraudulentamente" o en cualquiera de los casos habituales de "violación de la ley".

Es por tanto que se dice que la PUBLICIDAD de los derechos reales inmobiliarios la tenemos organizada por intermedio de los Registros de la Propiedad, el cual en su funcionamiento tiene consagrados los principios: documentario, rogación, legalidad y calificación, prioridad, tracto, especialidad, publicidad, e inscripción.-

De tal forma el que adquiere un derecho real sobre un inmueble debe transitar por las tres etapas indicadas, para de tal forma poder luego, oponer su derecho a terceros.

### **GRAVAMEN de INMUEBLES:**

Los "gravámenes" que pueden pesar sobre los inmuebles son:

1.de disfrute de la cosa ajena: usufructo, uso habitación, servidumbres activas, superficie forestal.

2.de garantías: hipoteca, anticresis, leasing inmobiliario.

Para poder celebrarlos, se requiere ser el titular del "dominio", y ya es sabido que unos son de "disfrute de la cosa de otro", y los últimos son de "garantía" del cumplimiento de obligaciones (de dar de hacer o de no hacer), a las cuales se les debe asignar según nuestro sistema (especialidad en el crédito) una precisa determinación de "monto".(art.3109 y ccds. cciv. arts.4 y 8 ley 25248) y su correspondiente "inscripción registral" para hacer "oponible" esa "garantía" o "derecho preferente", a los "terceros interesados".-

### **HIPOTECA:**

La garantía más conocida, y de toda raigambre en nuestro pueblo es "la hipoteca".Mediante ella se agilita el crédito y la propiedad juega el verdadero rol multiplicador de la riqueza que la sociedad a previsto para el desenvolvimiento de las relaciones económicas privadas.

Sea en la forma de "crédito para adquirir" o en los casos de "garantía de obligaciones contraídas", es el medio legal más eficiente y de mejor y más fuerte "garantía" para los créditos, por la preferencia que posee su privilegio (arts. 3111, 3152, 3934 a 3936 y cds. del cód. civ. arts. 241 y 242 LC.).-

En nuestro sistema la hipoteca se debe constituir por "escritura publica" (art.3128 y ccds. cciv.) (no hay hipoteca por instrumento privado), y desde el mismo código civil de Vélez Sársfield, rige el "deber de inscribir en el Registro" (art.3134 y sgts.cód.civ.) dicho instrumento para poder ser oponible a terceros.-

Es la "publicidad" de la hipoteca, la que se remonta a más de tres siglos antes del mismo código civil según nos enseña Vélez en la nota puesta al final del título de las hipotecas (después art.3203 del CCiv.). Por ello nosotros sostenemos que esa referencia nos remonta a la "Pragmática de Carlos I" que dada en 1536, llega al Virreynato del Rio de la Plata en la Cédula para América del 25 de Septiembre de 1802.-

En la actualidad –por efecto de la reforma legal que introduce la ley 17801- el sistema registral hipotecario previsto en el código civil se "unificó" con el de los demás derechos reales inmobiliarios, de modo que los recaudos expuestos para el caso de la "compraventa" son los mismos en el caso de "hipoteca", excepto la "tradición" como queda dicho para éste derecho real.

Nuestro sistema sólo contempla la HIPOTECA CONVENCIONAL, y constituida por "escritura pública" (arts.3115, 3128, 3130 y ccds. cód. civ.) de modo que expresamente han sido suprimidas las hipotecas legales, y las "ocultas" de toda especie, para dar así una verdadera respuesta republicana al principio de IGUALDAD ANTE LA LEY, evitando las sorpresas y "privilegios" ocultos que tanto daño causan al crédito inmobiliario.

La ley 17801 terminó de consagrar el principio de "especialidad en cuanto al inmueble" ya contenido en el art.3109 del cciv., y por tanto los caracteres "esenciales" de la hipoteca en nuestro sistema son: accesoriedad, convencionalidad y especialidad (del crédito y del inmueble).

Se denominan caracteres "naturales" (no esenciales) los de indivisibilidad (que puede pactarse lo contrario), y el de publicidad de la hipoteca (pues entre partes no hace falta el registro, que como vimos, sí se exige frente a terceros).-

La técnica del "folio real" en el llevado del Registro de la Propiedad Inmueble es particularmente apta para la "publicidad" de la hipoteca en las diversas "modalidades" que dentro del "tipo legal" es posible concertar a los particulares (ej. hipotecas bancarias, hipotecas particulares, etc.).

En todo caso en el rubro "gravámenes" que contemplan los "folios reales"

(según ley 17801), es perfectamente claro y posible encontrar hipotecas, que los particulares celebren respecto del dominio allí inscripto.-

La cancelación de la hipoteca es convencional o judicial. Las inscripciones de las hipotecas "caducan" luego de 20 años si no fueren renovadas.

### **LA ANTICRESIS:**

Expresamente contemplada en el art.3239 al 3261 del cód. civ. consiste en la entrega del inmueble al acreedor para que éste realice la explotación (en términos anuales) del mismo y aplique sus "frutos" al pago de los intereses y del capital que le es debido.

También después de la reforma ley 17711 y 17801, es menester realizar todo el procedimiento "documental" necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. O sea celebrar además de la "tradición de la cosa" con la cual se constituye este derecho real de garantía, la pertinente "escritura pública" solicitando el "certificado" registral previo que prevé el art.23 ley 17801.-

Si bien no es un derecho de garantía muy habitual está expresamente previsto y es posible utilizarlo en combinación con la "hipoteca" para contar con el "privilegio" de ésta última que de lo contrario "per se" no posee la anticresis.-

### **EI LEASING INMOBILIARIO:**

A partir de la sanción de la ley 25248, no queda duda que el "tomador" del inmueble con el "contrato de leasing" para ser considerado tal, -es decir "TITULAR DEL DERECHO DE LEASING"- y por tanto para ser este derecho "oponible a terceros", es esencial que lo celebre en cuanto a sus formas por "escritura pública" (art.8) y que sea inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble afectando el "dominio" del "dador" (art.8) .-

Y si así lo manda la LEY, única en nuestro sistema de "numerus clausus" que puede crear derechos reales (art.2502 del cód. civ.), es evidente que estamos ante un derecho real de garantía sobre la cosa ajena. Pues la LEY (art.16) dice que el dominio de la cosa no es propio (del tomador), hasta que se cumple con los recaudos de título suficiente, modo suficiente e inscripción registral como vimos anteriormente.

El tomador, estando "inscripto" su derecho (precisamente se lo asienta en el rubro "gravámenes y restricciones al "dominio del dador") en el folio real donde consta el "dominio" del "dador", TIENE UN DERECHO REAL DE GARANTIA por que como manda la ley, se le "resguarda" (con preferencia a tercero)el derecho a la opción de compra y el derecho a obtener luego la "transmisión del dominio" (arts. 8, 11, 14, 16 y cds. ley 25248)

Por otra parte así lo dice en forma expresa el estatuto legal indicado que esta en la ley 25248 (arts. 8 y 11), el "dador" no puede transmitir a terceros su derecho de dominio "libre de carga" existiendo esa inscripción (la del leasing) en su dominio inscripto en el Registro de la propiedad Inmueble..-

### **Segunda Parte:**

### **EI REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:**

#### **Objeto. Caracteres. Técnica Registral**

### Origen histórico.

Como señalamos, en un comienzo de la vida Institucional del País nacido en 1810, pero con su constitucionalización y consolidación a partir de 1854, el código civil sancionado en el año 1869 y que rigió desde el 1 de enero de 1871, no contempló para la publicidad de los derechos reales, únicamente la “publicidad registral”, aunque tampoco la excluyó totalmente.-

Vélez Sársfield estableció principalmente la denominada “publicidad posesoria”. Tuvo su razón, en ese momento el país no tenía mas de 600.000 “alfabetizados” sobre poco mas de 1.000.000 de habitantes. Lo dijo, no tenía ni los conocedores del derecho registral, ni los Catastros y Registros adecuados. Lo anticipó y dejó dicho serían para más adelante.

Visionario y conocedor acabado del derecho (público y privado) tanto de América (manejó los Códigos Civiles de Chile, Luisiana, y el “Esbozo” de Freitas), como todo lo de Europa en sus días (Cód. Civiles: Francés (Napoleón) de Italia, Nápoles, Holanda, Sardo, Baviera, Austria, Prusia, las leyes de Escocia), el derecho romano (Digesto, Institutas) sus comentaristas (Maynz) y toda la doctrina de su tiempo sea o no francesa, la cual nombra y transita en su totalidad. De la no francesa que conoció perfectamente desde Savigny hasta, Kent, Story, o Mackeldey. Sin embargo en “materia patrimonial” desde ya partió y se apoyó en el derecho patrio. Tanto en las Partidas de Alfonso el Sabio, como en las Leyes de Indias o la Novísima Recopilación como en Goyena sus comentarios al Proyecto de Código Civil y la misma Ley Hipotecaria de 1861 a la que se refiere en forma expresa al final del capítulo de la hipoteca.

El apartamiento del “sistema del código francés”, líder en su tiempo, fue tan expreso como fundado en razones que aún hoy son irrefutables. Lo dijo tanto en la nota de elevación del plan del código (fecha 21-6-1865 dirigida al Ministro de Justicia, Culto e Instrucción Pública que le encomendó la labor), como en las notas a los arts. 577, 2506, y sus conds. en las que sobre diferencias entre los derechos reales y personales resultan de los arts. 497, 499, y 2502 entre otras.

Por ello no es extraño que siguiendo la línea fijada a partir de la “Pragmática de Carlos I” (1536), y luego con los “Oficios de Hipoteca” establecidos para el Virreinato, establece en forma expresa y consagrando los principios registrales de documentación, rogación, legalidad, tracto, especialidad y publicidad, una normativa que aún perdura en relación a la publicidad del derecho real de hipoteca.

A más de estas dos formas de “publicidad”, Vélez instituye una tercera, también aún hoy plenamente vigente, como es la llamada “publicidad cartular” (art. 996 ccds. y doctr. del cód. civ), que consiste en el deber ineludible de colocar la “nota” vinculatoria con la escritura que se celebra, en el “documento en base al cual se actúa” (y en la matriz) lo cual se impone para la “validéz, eficacia y oponibilidad”, del acto, cuando éste “modifica o altera” el derecho contenido en el título o documento que exhibe el disponente. O sea el que sirvió de base o fundamento para que un titular “disponga”.

### Ubicación y cantidad dentro del País.

Dentro del contexto del país, organizado como República, dijimos que es reservado a cada Provincia, la "organización" de sus Registros de la Propiedad. Ellas pueden así fijar la "cantidad" de Registros, y su ubicación dentro de su territorio. Pero las normas que deben aplicar son las que resultan de las leyes de fondo aludidas. Especialmente la Ley 17801.

Para prestar el "servicio registral inmobiliario", hay provincias que cuentan con un sólo Registro en todo su territorio. (ejemp. las provincias de Buenos Aires, Córdoba, La Pampa, Salta, Tucumán, La Rioja, Catamarca, Santiago del Estero, Corrientes, Misiones, Formosa, Chaco, San Luis, Neuquén, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego). Otras tienen dos (ej: Mendoza, San

Juan, Santa Fe).Otras tres (ej. Rio Negro) y hasta quince (Entre Ríos).La Ciudad de Buenos Aires tiene uno sólo, pero internamente está organizado según la ubicación de los inmuebles, dentro de la ciudad en 21 circunscripción.-

#### Principios registrales consagrados:

Como ya anticipamos, para la creación y reglamentación las provincias tienen libertad, pero en todo caso deben observar la legislación nacional (ley 17801) que tiene expresamente consagrados los principios registrales (ya mencionados) de: documentación, rogación, prioridad, legalidad y calificación, inscripción, especialidad, tracto y publicidad.

#### Objeto Caracteres:

Tanto en esos remotos orígenes, como en la actualidad, en todo tiempo, la publicidad registral inmobiliaria en nuestro país nunca tuvo efecto constitutivo, sino declarativo para la oponibilidad de los derechos que dan cuenta los documentos que se inscriben.

Por tanto nunca tuvimos “estricto sensu”, registros de derechos o de actos, sino de documentos portantes de situaciones jurídicas, cuyo efecto, según el derecho de fondo, es el de asignar titularidad del derecho real indicado en el instrumento llevado a inscribir que para ser suficiente, tiene que revestir las formalidades que le imponen las leyes y emanar de persona capaz, habilitada al efecto.

Tampoco y nunca nuestra publicidad registral subsanó el defecto que adolecieren según las leyes, tales documentos. La registración no concede una presunción “iure et de iure” a favor del titular inscripto, sino que concede oponibilidad la cual si bien en un sistema “causal” no basta “per se”, para vencer al oponente, favorece al titular inscripto en la carga de la prueba de su mejor derecho, identifica la prioridad y las preferencias a la vez que robustece la postura de quien recibió la tradición traslativa del titular anterior.

La “Publicidad Registral” (art. 2505 cód. civ., ley 17801) acompaña pues y en trilogía con el “Titulo suficiente” (arts. 499, 973, 997 al 1004, 1137, 1184, 2609 y cds. cóc. civ) al elemento “constitutivo del derecho real” que es el “Modo suficiente” (arts. 577, 2377 al 2379, 2601 al 2603 y cds. del cód. civ) definiendo así los componentes del “sistema inmobiliario”, con los cuales se abastece la “seguridad jurídica” para las transacciones inmobiliarias, en el derecho argentino.

Sin que se haya abandonado la denominada “publicidad posesoria” o la “publicidad cartular”, con la reforma introducida por la ley 17801 en el año 1968, que instituyó el Registro de la Propiedad Inmueble para todos los derechos reales inmobiliarios –pues como vimos Vélez sólo lo legisló para la hipoteca-. Y esto lo sostenemos por cuanto no se han modificado las directivas contenidas respecto del concepto de “buena fé inmobiliaria” y sus efectos según los arts. 996, 2356, 2377 al 2379, 2422 al 2444, 4006, 4009 y ccds. del cód. civ.

#### Técnica Registral:

Entre las novedades que trajo al país, y a gran parte de América, la ley 17801 (Scotti y Falbo son sus inspiradores), son el “folio real” y la “reserva de prioridad” del “negocio en gestación”, los avances mas notorios respecto del derecho y los modelos “clásicos” en vigor hasta esos días.-

Respecto de la técnica de llevado del Registro, el “folio real” superar la vieja y tradicional Técnica de Libros, que por su textura y obligadas remisiones en sus notas marginales vinculatorias, obligaba para conocer el “historial” y “estado actual” del ultimo dominio inscripto, a un verdadero “raid” de libro en libro, con las imprecisiones e inseguridades que son precisamente la

enfermedad que fulmina de muerte la seguridad y celeridad que debe primar en los Registros de nuestros días.

Cuando decimos Técnica de Libros, aludimos tanto a los que siguen una "técnica real" como a una "técnica cronológico personal".- No hay país de Latinoamérica que no tenga tremendos dolores de cabeza derivados de esa técnica, que en algunos casos llegó a almacenar mas de 75.000 Libros en poco mas de 80 años como sucedió en la Provincia de Buenos Aires.

Los asientos rotos por el uso, hajados ilegibles, adulterados, faltantes por "extracción irregular", letras y notas incomprensibles, las mil y una variantes de la inseguridad.

#### Contenido del "folio real"

El folio real diseñado en la ley 17801, permite concentrar en un solo soporte que parte de la "descripción del inmueble", su vinculación catastral, y demás precisiones parcelarias, con un adecuado sistema numeral de ordenamiento, todas las vicisitudes y mutaciones habidas a partir del titular del derecho real de dominio con el cual se inaugura el traslado desde los Libros, identificando con toda precisión los gravámenes, derechos reales desmembrados y demás restricciones que les impongan las leyes, como asimismo en un rubro especial, las cancelaciones que de tales episodios genere la "realidad jurídica" (judicial o extrajudicial) , para de tal suerte presentar al "interesado en la publicidad registral" una verdadera "cuenta corriente" del derecho de dominio, para conocer con precisión el (o los) titular de dominio y su estado jurídico.-

Es por ello que se instituye qué y cuáles documentos han de ser "inscribibles" quedando los documentos notariales, los judiciales y los administrativos habilitados para tener acceso a ese "folio real", siempre que sirvan de "título al dominio", derecho real inscribible, asiento practicable o contengan mandato judicial que traiga mutación a una "situación jurídica" inscripta.-

#### Procedimiento registral:

El "principio de rogación" ( o solicitud expresa), es el que rige el accionar del Registro. Además unicamente pueden ejercerlo (art.6),el titular del derecho que se pretende inscribir o quienes además legitima la ley, y desde ya los Jueces naturales.

El accionar "de oficio" como REGLA no existe. Sólo está habilitado en aquellos casos que "expresamente" la ley establece (arts. 33, 34). O sea una verdadera salvaguarda al principio de inscripción, exactitud, y legalidad consecuente.-

Presentado para inscribir un "documento", es el "principio de prioridad" el que preside y conduce, de la mano del principio de legalidad (traducido en la calificación registral arts. 8, 9, 17, 19, 23, 34, 40, y cds.), el paso a paso de todo el "procedimiento registral".

Es por ello que el asiento de "ingreso" en el Libro Diario (arts. 17, 19, y 40) es la llave de acceso a todo el sistema registral argentino, y el escenario en el cual el "principio de prioridad" sirve de apoyo y motor dinámico de los derechos previstos por el derecho de fondo (o forma) en cada especie de derecho que se trate.-

Para poder "controlar la legalidad" de ese procedimiento, impulsado por la "rogación" pero actuado paso a paso dentro del Registro, por intermedio de la calificación registral, la ley ha instituido los "recursos registrales" (art. 9 inc. b.) mediante los cuales la parte interesada puede disconformarse con esa "calificación registral", y por vía de revisión, primero en el mismo Registro y luego en sede Judicial, llegar inclusive a un verdadero control de constitucionalidad de esa labor jurígena.

A su turno está previsto (art.28) que se coloque en el “documento inscripto” la “constancia o nota” de tal circunstancia, como un “medio de identificación” por quien lo exhibe, del carácter de documento inscripto.-

Esa “nota” de inscripción ha de tener plena identificación y correlato con el asiento de presentación en el Libro Diario, y el respectivo “asiento en el folio real”. De tal modo hay tres constancias en “soportes diferentes” que deben dar cuenta de la misma “publicidad”:

1.El asiento del Libro Diario –fecha de ingreso, especie de documento, tipo de rogación o solicitud de derecho a inscribir.-

2. El asiento en el “folio real” que debe ajustarse a esos datos, siempre que el documento fuera inscribible, y no mereciere “observaciones” por “fallas subsanables” o rechazo por no ser una situación o derecho inscribible.-

3. La “Nota” o constancia de la inscripción colocada al finalizar el registrador su labor, en el “documento inscripto” que luego es puesto en “circulación” por el titular del derecho a que se refiere.-

#### Tratamiento de los diferentes “rubros” del folio real:

El “folio real” se presenta así como un “soporte” (papel o pasta tipo tarjeton) en el cual se “inscriben o asientan” los diferentes documentos de los que emanan las titularidades o “situaciones jurídicas” que requieren “publicidad registral”.

También existen en el país experiencias destinadas a complementar o sustituir en la mera etapa de la labor registral, el denominado “folio real electrónico” o soporte electrónico que sustituye al soporte papel, sin que, como queda dicho, dejen de existir dentro del Registro, constancias documentales del ingreso y existencia del documento presentado para inscribir.-

En ese “soporte registral” (papel o electrónico) existe un rubro destinado a su ordenamiento en el archivo que se le asigne, Un rubro destinado a señalar la vinculación catastral del inmueble. Un rubro destinado a describir el inmueble según sus medidas lineales y perimetrales, como asimismo su ubicación geográfica y/o accidentes de ese origen que pudieren identificarlo, con el mayor ajuste al principio de especialidad y determinación.

Un rubro que vincule el bien y los derechos que presenta, con los que el mismo tenía al tiempo de pasar de los Libros al folio. Un rubro que identifica la titularidad del dominio, en el que también se asientan los condominios, el dominio fiduciario y los dominios con caracteres especiales, como la propiedad horizontal, los clubes de campo, barrios cerrados, u otros de esas nuevas especies, desconocidas por el clásico derecho privado.

Un rubro especial para los gravámenes, restricciones y demás anotaciones que cautelarmente dispongan los jueces, o las autoridades competentes por ley . Un rubro en el cual se asienten las “cancelaciones” de esos derechos o desmembraciones, o los levantamientos de las medidas cautelares.

#### Publicidad Registral:

La “publicidad registral” desde un punto de vista “formal” se lleva a cabo según la ley 17801, mediante dos vías:

- a. La publicidad efectual o previa con reserva de prioridad, y
- b. La publicidad simple no efectual.

La primera está originada por el “certificado previo” que se requiere conforme el texto expreso de la ley (art. 23) para llevar a cabo todo acto o negocio jurídico que produzca transmisión o mutación de derecho real inscribible. Ese certificado produce a favor de quien lo

requiere la denominada “reserva de prioridad” a favor del “negocio en gestación” al que nos hemos referido anteriormente al exponer el “sistema inmobiliario”. Es decir, por ello la denominamos publicidad efectual, pues el ordenamiento jurídico de fondo, asigna “efectos” en derecho y frente no sólo a terceros interesados, sino respecto del mismo Registro y los Jueces naturales.-

La segunda es la publicidad con simple efecto de valor informe o noticia del estado del registro, que se solicita y obtiene con la finalidad de acreditar el estado de los asientos al día que se expide, pero sin producir reserva alguna de prioridad, y que por tanto como sucede en la mayoría del derecho comparado en el punto, a los pocos minutos de haber sido extendida al solicitante, puede haber variado por imperio de los efectos que tiene el ingreso al Registro de un “documento inscribible”, que trae mutación de alguno de los datos inscriptos.-

En éste rango –de informe- se encuentra también la denominada publicidad por “exhibición de los asientos” que consiste en el mecanismo de “constatación in personam” que está habilitado por ley y que cada Registro organiza según el volumen de su labor, y estado de su organización.-

#### Registro Personal:

La ley 17801 ha previsto en un capítulo totalmente separado del “folio real”, la posibilidad de ir organizando en el país, los denominados Registros Personales. Es decir, índices en los cuales el eje sustentador del “registro” no es la “cosa o el inmueble”, sino la “persona”. De allí su denominación.

Los “efectos” de estos registros personales dependen de cada especie de derecho a que se refieran pero en ningún caso –en nuestro sistema- el Registro agrega o perfecciona los efectos que tiene cada situación según el derecho de fondo.

Estos “registros personales” son de diferente textura y también diferentes objeto y contenidos entre si. Se poseen desde los “índices de titulares de dominio u otros derechos reales” (según los tenga organizado cada Provincia), hasta los “índices de otros derechos” ej: locaciones, fianzas, mandatos y sus revocaciones, cesión de acciones y derechos hereditarios, etc.-

Hay también registros personales “correlacionados” con el “folio real” pero “independientes” de él, como sucede con los “Registros de Promesas de ventas” o de “Prehorizontalidad”.

Como “técnica de registro” en los mismos se utilizan los índices que pueden tener soporte papel o tarjeta, o el ya aludido “soporte magnético” o electrónico, según permiten las modernas técnicas de procesamiento de datos por vía electrónica.

Es de todos conocida la “explosión” en los servicios que aporta el uso precisamente de procesadores de datos de esta estirpe.

#### Otros temas vinculados:

##### Propiedad rural. Tratamiento registral.

La propiedad rural no tiene un tratamiento diferente, de la propiedad urbana en el sistema del folio real. Precisamente esta es una de las ventajas que ofrece el sistema al impedir la existencia de mas de un Registro de la Propiedad Inmueble, creando de tal modo un sinnúmero de Registros que en vez de contribuir a la seguridad en las transacciones, se convierten en un semillero de inseguridades y dificultades de tránsito y actualización de los mismos.-

El folio real tolera perfectamente la diferenciación entre fundo urbano y rural,

con sólo fijar la atención en las medidas del inmueble (o parcela rural), y la ubicación geográfica. Asimismo la identificación catastral es diferente. En las ciudades existe la circunscripción, la sección la manzana y la parcela. Fuera del ejido de la ciudad la ubicación es por Rural, sección y parcela, y a veces ni siquiera sección.-

#### Aguas: tratamiento registral.

Al ser el Estado una República Federal, los Estados Provinciales tienen su propia legislación de “aguas” ( su uso y distribución por que la “naturaleza del derecho de propiedad de las aguas”, tiene regulación nacional). No todos los Estados provinciales tienen esa regulación, pero en las que lo tienen es mayoritario que tengan “exteriorización o publicidad registral” precisamente en el “folio real” donde consta el dominio del inmueble afectado por el régimen de aguas. O sea que el folio real es un vehículo simple, y que permite con toda eficiencia la publicidad del “régimen de aguas” que afecta el inmueble en el que se asiente.-

Cuando según la legislación de aguas corresponda la inscripción registral de un “derecho” o una “restricción”, en todo caso el folio real admite el asiento respectivo. Sea si el primero, en donde se describe el inmueble. Si en cambio es restricción al dominio, en el rubro respectivo.

#### Posesión tratamiento registral:

Por definición, en el “folio real” sólo son inscribibles los documentos que, como dice la misma ley, “sirvan de título al dominio” o derecho registrable (art. 3 ley 17801). De allí que la “posesión”, no es un derecho o figura inscribible. Es mas, como la posesión es un hecho, se torna realmente risible pensar que puedo registrar y darle “consistencia” a una situación jurídica que “pierde sus efectos” por la sola pérdida de ese estado de “relación intencionada” de una cosa con una persona.-

Empero, hay una ley nacional que pretende resolver el problema de los poseedores de inmuebles “sin título de dominio”, y habilita la redacción de una escritura pública donde se relaciona el hecho posesorio con sus “causas”, y en algunas jurisdicciones le dan cabida en el folio real, sin que constituya un documento que acredite el “dominio”, sino como queda dicho la “posesión” que en determinado momento invoca el interesado que dice tenerla.-

Este régimen que rige desde el año 94, y se denominó de “regularización dominial” lo que produce es la “irregularización” dominial de todos los derechos de “dominio” en los que se asienta, pues les coloca en una situación que el tráfico inmobiliario obviamente desprecia por lo incierta, hasta que se pronuncien los jueces competentes, o lo disponga el “vero domino”.

En éstos casos la “inscripción” de estos documentos se está efectuando en el rubro restricción o gravamen del dominio.-

#### Nuevas formas de dominio: tratamiento registral.

La aparición en la década de los años 70, del fenómeno denominado “tiempo compartido”, “time sharing”, “multipropiedad” “clubes de campo” “parques industriales” “cementeros privados”, no es un fenómeno que no se haya presentado en nuestro país.

Al no existir un régimen nacional especial para estas materias, ha sido el “folio real” el receptor de las diferentes aplicaciones que para resolverlo se han utilizado. Y ello así en tanto como dijimos al comienzo, nuestro sistema es respecto de los derechos reales, “numerous clausus”. Es decir los particulares no pueden crear o establecer otros derechos reales que los dispuestos por el legislador (art. 2502 y doct. del cód. civ).-

Por ello y mediante reglamentaciones “locales” o sea de cada Estado, donde lo

han considerado necesario (caso de la Provincia de Buenos Aires), existen normativas vinculadas con el "uso del suelo", por intermedio de las cuales se ha llegado a establecer un a "policía" de estas especies, y en tales casos es un medio utilizado la "afectación" por medio de escritura pública, en donde el titular del dominio señala su voluntad de someter el inmueble al régimen de alguna de estas modalidades, introduciendo además el Estatuto de Uso y demás regulaciones que cada jurisdicción exija.-

El "folio real", generalmente sólo refleja la "existencia" del documento regulatorio señalado. Pero no más de modo que es un vehículo adecuado para hacer saber el "estatus" en el cual ha sido colocado por su titular el "dominio" de dicho bien.-

La inscripción de estos documentos se lleva a cabo en el rubro destinado a las restricciones o gravámenes. Tanto la "afectación" del dominio al régimen especial, como -cuando utilizan ese derecho- las "cuotas o semanas" o "derechos" en que los comercializan.

#### Amérhipoteca: posibilidades.

Desde el año 1991 venimos proponiendo, por intermedio de las labores que realiza el Comité Latinoamericano de Consulta Registral, la formalización de un modelo de "hipoteca" (inmobiliaria) que pueda ser empleada y utilizada indistintamente por los habitantes de cualquier país del área vinculada.-

Esa es la "amerhipoteca". Una hipoteca que sea legalmente reconocida por todos los países del área.

De tal suerte estos documentos una vez inscriptos, y como acreditativos del derecho real de hipoteca en garantía del monto de las obligaciones que mencionen, podrá constituirse en un documento que "circule" junto con la "riqueza" que dan cuenta, mejorando sensiblemente las relaciones comerciales entre nuestros países tan necesitados de un desarrollo sostenido, apoyándose en la "reina de las garantías".-

Las posibilidades que de tal forma ofrecerá el modelo a los países, ligadas esas chances directamente a la seguridad en las inversiones, que por ser inmobiliarias como es la hipoteca propuesta, aleja toda posibilidad de "burbuja especulativa", dice de por sí de las bondades de una fórmula de tal especie que, respetando los principios de especialidad, legalidad, convencionalidad, accesoriedad y publicidad, contando con "documento notarial" como soporte, podrá transitar como ciudadana de Latinoamérica sin ninguna dificultad y brindando los beneficios a los pueblos que la empleen como medio de atraer inversiones.-

El folio real con su textura actual tolera perfectamente la incorporación de una nueva "especie" de hipoteca como la propuesta en el rubro destinado a los gravámenes y restricciones del dominio.-

#### **Corolario final:**

Con ésta apretada síntesis hemos tratado de ilustrar concretamente sobre cómo y cuáles son los "mecanismos" o "formalidades" que instituye el "sistema argentino" para la "transmisión y gravámen" de inmuebles, y cómo es el Registro de la Propiedad Inmueble en la República Argentina.-

A su vez y visto el desarrollo que ha tenido no sólo en Argentina sino en todos los países del área, la "técnica del folio real", se estima que sus bondades han concluido por imponerle en la mayoría, inclusive por vía indirecta, en aquellos que continuaron llevando la técnica del "Registro Personal" en sus Registros pero que la aplicación de los medios electrónicos de procesamiento de datos provocan al momento de formar sus "bases", el mismo efecto que el registro real desde el punto de vista de los requerimientos del servicio, en tanto que por obvias

razones técnicas se desagregan y nuclean los datos del dominio, el bien, y los demás derechos que se inscriben según los programan sus “usuarios”.

Hay como una verdadera “aproximación” y diríamos identificación total, de las “bases de datos electrónicos” que deben conformar tanto los registros que llevan folio real como los que llevan folio personal, respecto de los derechos reales inmobiliarios.

Sin lugar a dudas también en ésta materia, la revolución tecnológica deja sus huellas.-

**Dr. Alberto F.RUIZ de ERENCHUN.**