

JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL

SEGURIDAD JURÍDICA.- TRÁFICO INMOBILIARIO.-

SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO ARGENTINO.-

Escribanos:

Delia Alicia BONFANTI.-

Edwin Jorge SINNER.

Patricia Marcela CASAL.-

Gabriela RUA PEÑAVERA

Seguridad Jurídica.- Tráfico Inmobiliario.- Sistema Registral inmobiliario Argentino.-

En la actualidad, los medios de comunicación; las nuevas tecnologías y el denominado fenómeno de “la globalización”, hacen que en cada país se viva al instante lo que ocurre en otros. La realidad personal y mundial se conoce y vive transfronterizas.- En este marco de coexistencia de lo no coetáneo, podemos observar que el término “Seguridad” adquiere trascendencia mundial.-

La búsqueda de esa tan mentada “Seguridad” es preocupación de todas las sociedades, y abarca todas las acepciones, planos o niveles que de la misma podamos encontrar.-

En ésta oportunidad nos abocamos al tratamiento de la denominada “Seguridad Jurídica” .-

A esa seguridad que ...” tiene mayor contacto con la expresión latina securus, que significa estar a resguardo, estar mas allá de la cura, que provoca los riesgos, los peligros. Seguridad no es tener cura, es estar prevenido contra la cura”¹

Estamos frente a la problemática de la seguridad jurídica la que debe ser contemplada en su dos aspectos o acepciones: Seguridad jurídica “estática” y la denominada “seguridad dinámica o del tráfico” .² Es aquí dónde las figuras del Notario (seguridad estática) y el Registrador (seguridad dinámica), sin desencuentros entre las seguridades jurídicas que en su actuar cada uno representa, afloran como un todo inseparable en la concreción de una seguridad jurídica plena.

Notarios y Registradores, dos actividades con un campo de acción diferenciadas pero con la tarea común de, siempre... garantizar y afianzar la seguridad jurídica

En nuestro sistema, como expresáramos, el actuar del Notario es relevante, éste se torna en una de las figuras trascendentes como hacedores de la tan deseada “seguridad jurídica”.-

Lo dicho adquiere su cabal importancia al considerar el sistema de “transmisión y adquisición de los derechos reales”, adoptado por el Codificador Argentino.- Dalmacio Vélez Sarsfield, cuya figura trascendió las fronteras nacionales ya que sus profundos estudios sobre los derechos extranjeros generaron que fuera internacionalmente reco-

nocido como uno de los iniciadores de la ciencia comparada,³ adoptó, en el Código Civil Argentino, siguiendo la tradición romanista, el sistema del “Título y Modo”.-

Es decir que conforme al derecho positivo argentino el derecho real nace como producto de la convención, del acuerdo entre partes, fuera, independiente, de registración alguna. Se requiere de “título”, entendido como negocio jurídico o causa fuente de la adquisición y el “modo” representado por la tradición.-

El Notario, profesional del derecho en ejercicio de una función pública, autor del instrumento público portante del derecho así nacido es, como expresáramos, de vital importancia en la guarda de la seguridad jurídica (estática).- Con sus operaciones de ejercicio de derecho material: calificación, legalización y legitimación, y de derecho formal: redacción, autenticación y autorización cumple con las etapas de un procedimiento dinámico de formación de ese instrumento que absorbe su actividad y la de las partes.-

Conforme lo expresado, en su génesis, el derecho argentino no contempló la publicidad registral inmobiliaria, es recién en el año 1968, con la reforma introducida por la ley 17.711 al artículo 2505 del Código Civil que la misma es incorporada.- Esta modificación no implicó suprimir el régimen originario del Código Civil. El derecho real se constituye por el “título y el modo” y como tal es válido entre las partes y las personas a las que se refieren los artículos 3135 y 3136 del Código Civil.- A los efectos de su publicidad a favor de los terceros interesados- de buena fe.- se da menester la inscripción en el correspondiente Registro.

Entrando en vigencia en forma casi simultánea con la mencionada reforma al Código Civil, se proyectó y promulgó la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, siendo su ámbito de aplicación todo el territorio de nuestra Nación.

Como se observa el Registro nace mucho después del instituto del derecho real más su presencia hoy, es importante en el ámbito de la de la seguridad de la apariencia.- Desde ya es relevante destacar que no es éste el exclusivo hacedor y aportante de “seguridad jurídica”

Nuestro Sistema Registral Inmobiliario, que tiene su punto de partida con la sanción de la Ley 17.801/68 (su modificatoria ley 20.089) es: a) Declarativo (reconoce la preexistencia de los derechos reales que ya han sido constituidos conforme al sistema establecido por el Codificador “Título y Modo” teniendo la inscripción registral por

objeto la publicidad y la oponibilidad frente a terceros).- Artículos 2, 3, 3 bis, 20 de la ley 17.801 y Art. 2.505 del CC; b) Causal (interesa el origen del derecho, la causa de adquisición.- Art. 2, 3, 8 y 9 ley 17.801 y c) No Convalidante (no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere...."- Art. 4 Ley 17.801).

Los denominados "Principios Registrales", consagrados en nuestra legislación, son el Principio de Rogación; Inscripción; Legalidad; Especialidad, Tracto sucesivo, Prioridad y Publicidad entendidos estos como las líneas directrices del sistema Registral Inmobiliario

A) Principio de Rogación: Este principio también denominado de instancia o dispositivo, significa que el Registro obra a petición de parte y no de oficio. Tal petición es una simple declaración de voluntad unilateral y recepticia. La petición de inscripción debe emanar de las personas especialmente determinadas.⁴

B) Principio de Inscripción: Conforme a lo establecido por los artículos 2 de la ley 17.801 y el 2.505 del Código Civil se desprende claramente que la inscripción no constituye mas que una medida de publicidad. Bajo ningún concepto la misma es una condición para el nacimiento o existencia del derecho real que como fuera expresado nace extraregistralmente.- El carácter declarativo de la inscripción es precisamente lo que genera la imposibilidad de saneamiento de los vicios o defectos de los que pudieren adolecer los títulos.⁵

C) Principio de Legalidad: Dentro de los Principios Registrales, encontramos el de legalidad, que según las palabras del Dr. Scotti es aquel "por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección "- El Escribano. Raúl García Coni ha expresado al respecto que "si bien es un principio autónomo, considerado en sí mismo, es también la suma de las legalidades correspondientes a los otros principios, pues cada uno de ellos debe tener su propia cuota de legalidad".- Por su parte el Dr. López de Zavalía, destaca que el órgano controlante (en nuestro caso Registro de la Propiedad Inmueble), debe "pregun-

tarse antes de actuar, por su competencia para controlar, pues si controla lo que no debe se saldría de la legalidad”.- Los artículos 2 y 3 de la Ley Registral establecen la competencia en razón de la materia, en otras palabras determinan, cuáles son los documentos inscribibles (de origen notarial, judicial y administrativo).- Y los artículos 8 y 9 de la mencionada norma, consagran el principio de legalidad estableciendo asimismo el alcance de la función del Registrador.-

Dentro del Principio de Legalidad se encuentra la “Calificación Registral”. En este sentido, expresa el Dr. Felipe Villaro, que “la calificación se nos presenta como el examen que el registrador hace del documento a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y, en consecuencia, practicar su registración”. Asimismo dice que se trata de “una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendientes a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documento registrables, dentro de los límites establecidos por la ley”.

El principio de Legalidad y con él la función calificadora encomendada al Registrador, como se expresara, está básicamente contemplado en los art. 8 y 9 de la ley 17.801.- La norma establece que la calificación registral debe ser respecto de las formalidades extrínsecas del documento. Estos artículos han dado base a divergencias sobre el alcance de la función calificadora, entre aquellos que opinan que el Registrador no debe incursionar en el contenido del negocio jurídico y quienes, sostenedores de una postura mas amplia entienden que éste puede analizar las cuestiones de fondo del negocio jurídico cuya inscripción se pretende. No podemos desconocer que el Registro Inmobiliario de la Capital Federal puede calificar otros tipos de formalidades (intrínsecas), por ejemplo la calificación que efectúa respecto del asentimiento conyugal requerido por el Art.1277 del Cód. Civil; todo ello en virtud del fallo plenario de la Cámara Nacional Civil del 27/11/77.-

La V Convención Notarial definió a las formas extrínsecas “como el conjunto de solemnidades... que deben observarse en la formación del documento.-

De la lectura de la Ley Registral surge que le es posible al Registrador observar documentos en base a cuestiones que no configuran “formas extrínsecas”, por ejemplo en materia de nulidades absolutas y manifiestas. (compraventa entre cónyuges).- La función calificadora es indelegable y su realización indebida hace responsable al Registro de la Propiedad, por los daños y perjuicios que pudiere haber ocasionado a terceros, (CSJN 13-66-78).- ⁶

Fe Pública Registral. Su inexistencia en el Derecho Argentino

En palabras del Dr. Felipe Villaro, la fe pública registral “...es en un sentido riguroso... presunción de que los asientos registrales son íntegros y exactos, es decir, concuerdan con la realidad extrarregistral en cuanto a la existencia, extensión y plenitud de los derechos registrados”.- La Fe Pública Registral genera una presunción de exactitud en los asientos registrales.-

Respecto al tema el 1º Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en el año 1972 Declaró: “El registro se presume exacto e íntegro tanto cuando proclama la existencia de un derecho, como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscripta no se declare lo contrario.-

La Ley 17.801, no legisla sobre la fe pública registral, es más en su artículo 4º dice: “...la inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciera según la leyes”, o sea que la inscripción no sana el título.-

No se desprende de la Ley Registral, ni del Código Civil, que en nuestra legislación exista la fe pública registral.- Lo que sí existe es la presunción de que los asientos registrales son confiables.-

Este artículo, como bien dice el Doctor Jorge Horacio Alterini “no basta para respaldar la hipotética fe pública registral...en los registros inmobiliarios argentinos no se inscriben derechos reales.- En verdad se inscriben títulos, instrumentos o documentos... Si el título fue acompañado por el modo, lo inscripto será un derecho real, acreditación que se simplifica si se admite la presunción de haberse hecho la tradición desde la fecha del título...” (Publicado en La Ley -2006).-

D) Principio de prioridad”, pilar básico de nuestro sistema registral, califica la preferencia de una situación jurídica sobre otra, ya sea por incompatibilidad u oposición y establece la prelación de lo que accede primero al Registro: prior tempore potior iure. En

nuestro país existe además la “retroprioridad”, que también es objeto de calificación, y puede objetar el trámite e impedir su curso, sin tomar en cuenta el documento en sí.⁷

Las certificaciones con reserva de Prioridad. Una realidad Argentina en garantía de la Seguridad Jurídica.-

El sistema de prioridad indirecta establecido en la ley Registral Argentina, consagrado en los artículos que se transcriben, tiene la particularidad de dar a conocer la situación actual de los bienes sobre los que versará el negocio jurídico, garantizando su inmutabilidad en el plazo que determina la ley.- La reserva de prioridad que estos establecen da a los terceros interesados, para el futuro, la seguridad de que esos bienes no sufrirán un cambio en su situación registral, asegurando la no aparición posterior de gravámenes, inhibiciones o embargos- Es indudable que estas certificaciones cumplen una función trascendente en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.-

El artículo 23 de la ley 17.801 establece un rasgo distintivo y característico de la ley Registral Argentina.- El referido expresa que el escribano no puede “autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según constancias registradas” El segundo párrafo del art 25 reza: “ esta certificación, producirá los efectos de anotación preventiva por parte de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.” Las escrituras publicas que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación” (art 5 de la mencionada ley)

El principio de la reserva de prioridad descripta, a favor del interesado por quien se solicito el certificado opera contemplando: el plazo de vigencia de la certificación (art. 24) ; el plazo para la inscripción del documento (art.-5) si se autorizó la escritura y se la inscribió en los tiempos legales.- El período de reserva de prioridad abarca el tiempo en el cual perdura la inscripción provisional (art 9 inciso b).-⁸

E) Principio de especialidad": es el que se refiere a la más perfecta individualización de los asientos registrales tanto en lo que se refiere a los inmuebles registrados, como a los titulares de los asientos, y a los derechos o pretensiones que se registren.- Artículos 10 a 13 de la ley registral.- Matriculación, impuesta por la ley, se efectuará designando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo, y folio real temas que son tratados en los mencionados artículos y concordante (artículo 44., entre otros) La técnica del folio real es la base del sistema instaurado y que posibilita la inscripción.-⁹.

F) Principio de "tracto sucesivo" está contenido en el artículo 15 de la Ley Registral. En nuestro derecho, a diferencia de sus precedentes (Ley Hipotecaria Española, Ordenanza Hipotecaria de Prusia, la Ley Alemana de Registros de Inmuebles), este principio ha sido concebido como sustancial y no solamente formal. En general se lo formula expresando que todo título que ha de ser registrado debe tener como antecedente uno también registrado y que en cada folio los respectivos asientos deben aparecer perfectamente encadenados entre sí y derivarse los unos de los otros.- Pero en nuestro país, y en virtud de lo prescrito por el artículo 23 de la Ley 17801 que "prohíbe autorizar documentos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sin tener a la vista el título inscripto", ha sido elevado a la categoría de principio sustancial.- Desde ya que con las excepciones del artículo 16 de la ley que regula la modalidad del "tracto abreviado"¹⁰

G) Principio de Publicidad establecida en el art 20 del mencionado cuerpo legal. En total coherencia con lo dispuesto por el Codificador en el Código Civil la inscripción es al sólo efecto de su oponibilidad a los terceros interesados.- Existe consenso en interpretar que "únicamente debe tener amparo el tercero interesado, que, aparte de tener un interés legítimo, deberá ostentar buena fe en el sentido de la ignorancia de la inexactitud del registro.-

Por su parte, mas allá de lo expresado con relación a la publicidad material, el artículo 21 y siguientes consagran y delimitan la denominada "publicidad formal" que es la que surge del sistema establecido por la ley, del servicio de información que brinda el regis-

tro, sobre el contenido de los asientos registrales, el que es puesto a disposición de los interesados que quieran consultarlos.(interesados conforme lo determina la ley)

LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA ACTIVIDAD DEL REGISTRADOR INMOBILIARIO

Al adoptar como concepto de seguridad jurídica, el respeto, al ordenamiento positivo, esencia del estado de derecho; tenemos en la República Argentina, que los particulares tiene garantizados sus derechos frente a las resoluciones del registrador inmobiliario, en la Constitución Argentina (arts. 16, 17, 18, 19 y 28 y concs), en la ley 17.801 del Registro de la Propiedad, que es la que regula en la actividad de estos, y en la ley 19.549 de Procedimientos Administrativos, que en forma específica alcanza a los actos emanados del funcionario registral ya que en nuestro país los Registros de la Propiedad son estatales, no privados.

De este modo, el particular conoce que el registrador no puede obrar sin que el ordenamiento lo autorice expresamente.

Cuando el registrador califica un documento, su actividad está enmarcada en las normas de la ley 17801, cuya interpretación ya ha sido explicada en doctrina por notables juristas.

Los registros de la propiedad por su naturaleza jurídica, tienen precisada su competencia, que le brinda tanto sus atribuciones como limita sus actos en la ley 19.549. En dicha ley está normado el alcance que tienen los actos emanados del funcionario que, como tal, involucra la responsabilidad del órgano al cual pertenece,

El art. 3º de la ley 19549 dice: "Art. 3º - La competencia de los órganos administrativos será la que resulte, según los casos, de la Constitución nacional, de las leyes y de los reglamentos dictados en su consecuencia. Su ejercicio constituye una obligación de la autoridad o del órgano correspondiente y es improrrogable, a menos que la delegación o sustitución estuvieren expresamente autorizadas; la avocación será procedente a menos que una norma expresa disponga lo contrario."

La excepción del principio de la competencia son los casos de delegación y de avocación. Por el primero, el órgano delega en otro bajo su dependencia, la competencia que en forma legal le hubiera sido atribuida, y por el segundo, el órgano superior asume la

competencia que pertenece al inferior. Generalmente son técnicas que se utilizan en forma transitoria.

En este aspecto, tenemos que el criterio permisivo del derecho civil que entiende que “está permitido lo que no está prohibido” se contraponen con el obrar de la Administración, en este caso el Registro de la Propiedad, donde el funcionario sólo puede actuar en aquello que le está autorizado, o en lo que cuenta con competencia atribuida.

El funcionario registral no puede obrar sin que la ley lo autorice en forma “expresa”, o razonablemente implícita, y en ningún caso bajo una interpretación tácita. Cuando realiza actos dentro de su función pero fuera de la competencia que en forma expresa le ha sido atribuida, cometería un acto irregular pasible de nulidad con la correspondiente responsabilidad del organismo.

Los sujetos de derecho tienen la protección que les otorga la ley. Ante un acto del registrador que considere fuera de su competencia por cualquier causa, puede accionar con los elementos que el ordenamiento positivo le brinda.

Instituto de Derecho Registral.-

Escribanos:

Delia Alicia BONFANTI.-

Edwin Jorge SINNER.

Patricia Marcela CASAL.-

Gabriela RUA PEÑAVERA

¹ Dodda, Zulma A, Alterini, Jorge H, Sarubo, Oscar E. Coordinadores.- Ponencia Delegación Argentina. Tema I.- El crédito inmobiliario hipotecario.-*XV Congreso Internacional de Derecho Registral.- Noviembre 2005.-*

² Conf. Obra ut supra mencionada : “ seguridad jurídica llamada estática, se conecta con los derechos adquiridos, con la cosa juzgada, con la no aplicación retroactiva de las leyes o con la prescripción, para que se clarifiquen las situaciones jurídicas y haya certeza en la vida comunitaria”.- La otra seguridad es la del tráfico, la seguridad de la apariencia, seguridad para ajustarse a su creencia, para que quien cree de buena fe en que es verdadero lo que aparece como tal, mas allá de que pueda ser falso”.-

³ De Zola Cañizares, Felipe.-*Iniciación al Derecho Comparado.-*Instituto de derecho Comparado, Bcelona. 1954.-

⁴ Artículo 6. Ley 17801 (Principio de Rogación): La situación registral solo variará a petición de: a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal. b) Quién tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

⁵ Artículo 4 (Inscripción no convalidante): La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.-

⁶ Artículo 8 (Principio de legalidad y calificación Registral): El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos.

Artículo 9 (Rechazo de la inscripción. Inscripción provisional. Recursos: Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: a) Rechazará los documentos viciados de nulidades absoluta y manifiesta. b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión.

Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el lazo de su vigencia.

⁷ Artículo 19 (Principio de prioridad): La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el Art. 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultanea, la prioridad deberá resultar de los mis-

mo. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.

Artículo 25 (Reserva de prioridad. Bloqueo Registral): Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el Art. 5º, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que el dicho período hubiere despachado. Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

⁸ Prioridad indirecta: Nace desde el ingreso del Certificado de dominio que produce la reserva de prioridad y que permite al Notario formalizar la escritura para la cual solicitó el certificado, contemplándole negocio causal para el que fue solicitado, así por ejemplo venta, hipoteca entre otros. Este certificado de dominio tiene en consecuencia en principio tres objetivos: a) produce la reserva de prioridad. b) publicita lo inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y c) abre la puerta al notario para la concreción de la escritura pública que tiene en trámite. En el momento de vigencia de la prioridad indirecta pueden darse dos circunstancias productoras de un eventual conflicto: a) ingresar en el mismo día dos certificados de dominios solicitados por dos profesionales distintos. En este caso es el Libro Diario quien nos da la solución para el conflicto, pues aplicando el principio de: Primero en el Tiempo, Primero en el Derecho, el certificado ingresado el mismo día pero con hora anterior y número anterior es el que gana y el que genera la prioridad Registral para actuar en consecuencia. Es decir habilita a escriturar el certificado que conforme al Libro Diario ha ingresado a la hora mas temprana y a su vez queda anotado primero en el Libro Diario. b) el segundo conflicto que suele plantearse es el ingreso en el R.P.I en el mismo día, un certificado de dominio con reserva de prioridad, y de una medida cautelar solicitada judicialmente. En este supuesto, aunque la medida cautelar judicial halla ingresado y sido anotada en el Libro Diario con anterioridad al Certificado Notarial que ingresó en el mismo día con posterioridad a la medida judicial genera prioridad con anterioridad a esta última ya que el plazo de vigencia del certificado Notarial empieza a contarse desde la cero hora del día ingresado y por el contrario la vigencia de la medida cautelar empieza a contar desde el día siguiente de su ingreso.

⁹ El inmueble es pieza clave en el sistema registral, es el soporte, base física del derecho real de dominio y demás derechos reales.- El principio de especialidad se concreta en esta materia a través de una completa descripción del inmueble, siendo de vital importancia los procedimientos de matriculación y folio real establecidos en la ley.- Podemos observar la preocupación por establecer el sistema mas adecuado para la designación e individualización de los inmuebles en la actividad realizada , desde larga data, por los registros inmobiliarios del país, los que fueron estableciendo distintos procedimientos adecuándose y actualizándose de acuerdo a las necesidades y posibilidades que las tecnologías nos iban concediendo. Primero: En unos primeros años se estableció un primitivo sistema de Registro reales consistente en un libro en el que, ingresaba la minuta de una escritura pública de un inmueble, y por su puesto redactada a mano, la misma se transcribía en un antiguo y enorme tomo esta hoja tenia como titulo la ubicación y datos del inmueble. A continuación se dejaba varias hojas en blanco para anotar los gravámenes, transferencias, etcétera que se producían sobre este mismo inmueble, y recién pasadas varias hojas se abría un nuevo asiento en una nueva hoja para la registración de otro inmueble distinto, y así sucesi-

vamente. Un segundo sistema estableció las inscripciones denominadas temporales porque ya las minutas, denominadas folios que acompañaban a la escritura se cocían sucesivamente de acuerdo a su orden de ingreso, y llegada cierta cantidad de minutas se procedían a confeccionar el tomo que contenían las minutas ingresadas. Para ello, por ejemplo, se dividió la ciudad de Buenos Aires, en zona Norte y en zona Sur. Así teníamos entonces por ejemplo zona Norte folio 101 y zona Sur folio 120. Al sancionarse la ley de Propiedad Horizontal.- 13.512.- se generó un nuevo sistema de tomo designado como PH. Zona Norte Folio 142 y PH. Zona Sur Folio 210. En los márgenes de dichos folios quedaban asentadas las medidas cautelares ingresadas para ese inmueble. Un tercer sistema registral nos dio la aparición de la matrícula del inmueble, que en un primer momento eran registradas en Carpetas Matrículas. La matrícula era el número de dominio del inmueble. Para posibilitar el ingreso a este tercer sistema Registral se usó la Nomenclatura Catastral dado por el Catastro de la Ciudad de Buenos Aires. La ciudad estaba dividida en veintiuna circunscripciones divididas a su vez en distintas secciones, secciones que a su vez contaban con distintas cantidad de manzanas y cada manzana estaba dividida en lotes-Parcela. Teníamos entonces que la Nomenclatura Catastral por ejemplo: Circunscripción primera, Sección 27, Manzana 16, Parcela 1, daba a esta parcela el número de dominio otorgado al inmueble asentado en esta parcela este número de dominio estaba compuesto en primer lugar por el número de circunscripción y luego por el número asignado a la parcela. Por ejemplo 15-2004, y si nos referíamos a una propiedad horizontal el número asignado al dominio de este inmueble era 15-2004/17. Al ingresar un documento para un número de dominio, sigamos con el número 15-2004/17 se abría la carpeta matrícula con ese número y en esa carpeta se iban juntando la sucesivas minutas de las sucesivas modificaciones de dominio, medidas cautelares, hipotecas, que se produjeran sobre este inmueble. El cuarto sistema Registral aún vigente es el denominado “folio real”, Partiendo del número de dominio asignado al inmueble se creo el Folio Real consistente en un tarjetón en el que en los rubros 1 a 8 se asientan desde los datos del inmueble hasta los certificados solicitados por los Notarios para la reserva de prioridad para un acto Notarial. En el rubro 1 el número de dominio, en el rubro 2 la Nomenclatura Catastral, en el rubro 3 la ubicación del inmueble, en el rubro 4 los datos del inmueble como ser medidas, linderos y superficies, en el rubro 5 el antecedente dominial, en el rubro 6 las titularidades de dominio y las reservas de prioridad, en el rubro 7 las hipotecas, usufructos y demás medidas cautelares y en el rubro 8 las cancelaciones de las medidas cautelares. En la actualidad existe con relación a los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires, un procedimiento o técnica registral vigente aún en parte del R.P.I, ya que no esta en uso en todas las circunscripciones, denominado el Folio Real Electrónico altamente cuestionado por las mayoría del Notariado ya que contradice el espíritu de la creación del Folio Real. El Folio Real Electrónico mantiene por supuesto la matrícula o dominio del inmueble y publicita únicamente los asientos vigentes es decir el titular actual, el gravamen que actualmente pese sobre el inmueble, el certificado solicitado para una operación y por supuesto al inicio del mismo la totalidad de los datos del inmueble. Pero como dije el Folio Real Electrónico contradice el espíritu del Folio Real puesto que lo que el legislador pretendió con el Folio Real es que el usuario tenga toda la historia del inmueble en el mismo, circunstancia que el Folio Real Electrónico no cumple ya que al publicitar únicamente lo vigente nunca informa al profesional usuario lo anteriormente inscripto y que es de suma utilidad para la actividad Notarial.

¹⁰ Artículo 15 (Tracto sucesivo): No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los

demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Artículo 16 (Tracto abreviado): No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue en los siguientes casos: a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o cónyuge sobre bienes registrados a su nombre. b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge. c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios. d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultanea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

BILIGOGRAFÍA.-

- 1) Alterini, Jorge Horacio.- "Certificados Registrales ,Reserva de prioridad y medidas Judiciales" Revista Notarial 949.- Año 2004.-
- 2) Andorno, Luis O. y Marcolín de Andorno.-"Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada" . 2ª Edición. Editorial Hammurabi.-
- 3) CASSAGNE, Juan Carlos, "*Derecho Administrativo*", Ed. Abellido – Perrot, Buenos Aires, 1998.
- 4) Carminio Castagno, José Carlos.- Cuestiones Registrales.- Revista del Notariado 858
- 5) Dodda, Zulma A, Alterini, JorgeH, Sarubo, Oscar E. Coordinadores.- Ponencia Delegación Argentina. Tema I.- El crédito inmobiliario hipotecario.-*XV Congreso Internacional de Derecho Registral.- Noviembre 2005.-*
- 6) De Zola Cañizares, Felipe.-*Iniciación al Derecho Comparado.-*Instituto de derecho Comparado, Bcelona. 1954.
- 7) Gattari, Carlos Nicolás.- Derecho Notarial- Ediciones Depalma 1988.-
- 8) Gordillo, Agustín, "*Tratado de Derecho Administrativo*", Ed. Fundación de Derecho Administrativo, Buenos Aires, 1997.
- 9) Hutchinson, Tomás, "*Régimen de Procedimientos Administrativos. Ley 19.549*". Ed. Astrea, Buenos Aires, 2000.
- 10) Dra. Huarte, Mariela Fernanda; Dra Pelosi, Paula Susana, Tesei, Ariel Román y Dra. Vassena, Paula.- 2009 -Trabajo presentado en el "XV Congreso Nacional de Derecho Registral".- "Inexactitudes Registrales.-
- 11) Villaro, Felipe, "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario". 3 Edición. Editorial Scotti, julio 2003.-