

6. Es fundamental la función asesora y de instrumentación del Escribano para lograr el equilibrio del negocio y garantizar la seguridad jurídica y de esa forma lograr el éxito de este instrumento.

EL SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Breve referencia al

SISTEMA REGISTRAL EN LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Esc. Lucía Martínez Puglia

URUGUAY

SUMARIO

1- INTRODUCCION

2- SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

3- SISTEMA REGISTRAL DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

3.1.1-Alcance en el sistema registral uruguayo.

3.1.2-Principio de Publicidad

3.1.3-Principio de Rogación

3.1.4- Principio de Matriculación o inmatriculación

3.1.5-.Principio de Especialidad o determinación

3.1.6.-Principio de Tracto sucesivo

3.1.7-Principio de Legalidad

3.1.8.-Principio de Insubsanabilidad

3.1.9-Principio de Prioridad

4- LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY.

4.1.Órganos y agentes de la Función registral

5-PUBLICIDAD MATERIAL. INSCRIPCIÓN

5.1.- ACTOS INSCRIBIBLES

5.2.- LUGAR y PLAZO DE INSCRIPCIÓN

5.3.-REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

5.3.1.- FORMALES INSTRUMENTALES

5. 3.2.- REQUISITOS FORMALES REGISTRALES

6.- PROCEDIMIENTO INSCRIPTIVO

7.- EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES

7.1 JURÍDICOS

7.1.1-PUBLICIDAD DECLARATIVA.

7.2 EN EL TIEMPO

8-PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN REGISTRAL

9- LA TECNIFICACIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL.-

10-SERVICIOS BRINDADOS A USUARIOS EXTERNOS A TRAVES DE INTERNET.

11-CONCLUSION

-INTRODUCCION

La sociedad tiene la necesidad de fundar sus relaciones sobre bases ciertas y seguras. En el sistema uruguayo, la propiedad se acredita a través del título de propiedad, cuyo estudio y elaboración es tarea exclusivamente notarial. Pero la vigencia y oponibilidad del acto traslativo de dominio y la inexistencia de gravámenes, limitaciones o inhibiciones la otorga el Registro. Por ello, es indudable la complementariedad de la función notarial y la registral. Y así quedó consignado en la XI Jornada Notarial Iberoamericana celebrada en Buenos Aires, en marzo de 2004, donde una de sus Conclusiones establece: *“Son pilares de la seguridad jurídica preventiva, el título auténtico, que en las relaciones jurídicas privadas es la escritura pública, y los Registros públicos”*.

La publicidad registral es una de las bases de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, y el Registro de la Propiedad es garante de dicha seguridad. A continuación, haremos una breve referencia al sistema registral uruguayo, indicando los principios que lo rigen, su organización, el procedimiento inscriptivo, el efecto de las inscripciones y el valor de los certificados de información registral.

2-SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

Publicidad Registral.- La sociedad tiene la necesidad de fundar sus relaciones sobre bases ciertas y seguras. Se trata de un interés público comunitario que el Estado, cumpliendo con sus funciones, debe satisfacer. Este servicio público se materializa en el instituto de los Registros Públicos, que el Estado organiza, regula el efecto de las inscripciones y garantiza a los terceros de buena fe que se amparan en la publicidad registral.

La publicidad registral fue claramente conceptualizada por el Prof. Esc. Julio Bardallo, como la “ especie de publicidad jurídica, que tiene por objeto hacer saber, con carácter general y permanente, la existencia, caracteres y consecuencias jurídicas de actos y negocios jurídicos trascendentes y la titularidad de los derechos, amparándolos, mediante un sistema de garantías legales, con el fin de proteger la circulación de ciertos bienes y derechos, el uso del crédito y afianzar así la seguridad jurídica.” .-

3-SISTEMA REGISTRAL DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Está regulado por la Ley Orgánica Registral N° 16.871 de 28/09/1997, modificativas, concordantes y decretos reglamentarios.

3.1 PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1.1. Alcance en el sistema registral uruguayo:

Se han conceptualizado los principios como “las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo” (Carta de Bs. As. Numeral 2).

En el Uruguay son fuente de derecho; así lo establece el Código Civil en su art 16:

“Cuando ocurra un negocio civil, que no pueda resolverse por las palabras ni por el espíritu de la ley de la materia, se acudirá a los fundamentos de las leyes análogas; y si todavía subsistiere la duda, se recurrirá a los principios generales de derecho y a las doctrinas más recibidas, consideradas las circunstancias del caso”.

En el derecho registral uruguayo, son de aplicación los siguientes:

3.1.2-Principio de Publicidad

Se entiende por tal, el que implanta la publicidad registral en un determinado ordenamiento jurídico, dentro de los límites que la admisión del mismo determina.

Chico y Ortiz se refiere a este principio como “aquel requisito que añadido a los que rodean las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico”.

En el mismo se destacan dos aspectos:

Publicidad material: la inscripción registral obra como instrumento de oponibilidad de actos terceros o de protección de los terceros adquirentes. En

Uruguay, el principio general es la publicidad declarativa; siendo excepcionales la publicidad constitutiva y publicidad noticia. La inscripción despliega los efectos de una realidad jurídica que existe fuera del Registro, pero no es eficaz frente a terceros hasta tanto se haya publicado.

La normativa jurídica uruguaya **no obliga** al Notario a publicar los actos otorgados, sino que, como dispone textualmente la ley registral, tiene la **carga de inscribir** los actos y negocios jurídicos que autorice y que la ley determina. Los efectos de la no inscripción (oponibilidad, pérdida de grado, inadmisibilidad) son riesgos que se corren y no una sanción, La omisión de la inscripción no importa violación a norma legal alguna; la inscripción es un imperativo del propio interés.

El principio de Publicidad se vincula al principio de exactitud registral. Los principios de legitimación y de fé pública registral, no son de aplicación en nuestro derecho, salvo casos excepcionales. Así la legitimación está consagrada únicamente en lo relativo a la Ley 5391 de 25/1/16 y Ley 5547 de 29/12/16, en cuanto dispone que: “ La falta de inscripción de las demandas de investigación de filiación hará válidas adquisiciones de los terceros de buena fe.”

Puede desistirse de la solicitud de inscripción solamente cuando el documento presentado a inscribir aún no haya sido calificado o se hubiere inscripto provisoriamente (art 86 Ley 16871)

Publicidad formal: Se refiere a la cognocibilidad, posibilidad legal de conocimiento de la situación jurídica de bienes y personas que resulta del contenido del Registro. En el Uruguay los Registros son públicos, lo que significa que están abiertos a la consulta de quienes soliciten información registral, sin limitación alguna (art 72 Ley 16.871). El Notario no está obligado legalmente a solicitar información registral, salvo casos excepcionales. No obstante, la buena práctica profesional requiere que al momento de autorizar el negocio jurídico, el Notario tenga a la vista los certificados de información registral expedidos por los Registros Públicos.

3.1.3-Principio de Rogación

La inscripción de actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y administrativas en los Registros Públicos competentes debe ser solicitada por quienes tengan la legitimación legal para hacerlo.

En el Uruguay, la regla general es la petición tácita, siendo excepcional la expresa escrita. Pueden solicitar la inscripción: 1) quien tenga la carga de inscribir; 2) quien tenga interés en la protección de la publicidad registral; el adquirente es quien tiene la carga de la registración y será responsable ante el enajenante si no lo hiciera; no obstante, si éste verificare la no inscripción, podrá solicitarla en cualquier momento; 3) el representante de cualesquiera de las personas indicadas precedentemente.

Los Juzgados y Tribunales de la república y las oficinas de la Administración del Estado comunicarán al Registro competente, los actos cuya inscripción hubieren dispuesto. (art 85 Ley 16.871).

3.1.4- Principio de Matriculación o inmatriculación

Refiere a la individualización precisa, ajustada a la normativa registral vigente, de bienes individuales (muebles o inmuebles) y de personas (físicas o jurídicas) y fijación de esos datos por primera y única vez en un elemento único que reunirá todo el historial jurídico de los bienes o de las personas según el caso.

En el régimen uruguayo, está prevista la matriculación de los bienes sobre una base real (Reg de la Propiedad Sección Inmobiliaria y Sección Mobiliaria, Registro de Automotores y Registro de Aeronaves) y sobre base personal en el Registro de Prenda sin Desplazamiento de la Sección Mobiliaria del Registro de la Propiedad, en el Registro Nacional de Actos Personales y en el Registro de Personas Jurídicas.

3.1.5-Principio de Especialidad o determinación

Según el mismo, el acto o negocio jurídico que se presenta a inscribir debe contener datos precisos relativos a la descripción del bien objeto de la relación; a los sujetos que intervienen en ella debidamente individualizados, a la naturaleza y extensión del derecho y el título que legitima la disposición.

3.1.6-.Principio de Tracto sucesivo

Se desdobra en dos aspectos:

Sustancial: Toda vez que ingresa un acto al registro para su inscripción y se transfiere o modifica un derecho, debe otorgarlo la persona que figura en la inscripción precedente. (Ley 16871 art. 57 inc. 1). Excepciones: que el disponente se encuentre legitimado o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el Juez competente. (art. 57). Otras excepciones están previstas en el art. 58 ley 16871 y con carácter general, contemplan las hipótesis de que del documento ingresado al Registro no resulta la inscripción previa de su disponente.

Formal: De los asientos existentes en cada ficha registral deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y demás derechos registrados así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

3.1.7-Principio de Legalidad

El principio de legalidad exige que los actos y negocios jurídicos sometidos a publicidad registral se ajusten a la normativa jurídica vigente que los rige; al Registro deben ingresar solamente actos legítimos. Esta comprobación de la legalidad está sujeta también a derecho y el registrador solamente puede controlar lo que la ley le indica y dentro de los límites que ella le fija.

Los documentos provenientes de la judicatura también están sujetos a calificación registral, ya que el Registrador no califica ningún aspecto o contenido de la sentencia sino simplemente la admisibilidad o inadmisibilidad legal de la inscripción.

La ley establece que el registrador calificará por sí mismo si el acto presentado a inscribir reúne las condiciones impuestas por las leyes y reglamentos para ser inscripto: comprobará la competencia: si se trata de un acto inscribible y si la Oficina requerida es competente en razón del territorio o de la materia.

Cada acto debe confrontarse con las normas sustanciales, formales y fiscales con los límites que fija la ley (art. Ley 16.871)

En la calificación sustancial, el registrador analiza el fondo del acto o negocio jurídico que se presenta a inscribir y no permitirá la registración de

actos viciados de nulidad absoluta, siempre que la nulidad resulte del propio instrumento. La nulidad relativa no impide la registración del acto, pero la inscripción no convalida el vicio o defecto de que adolezca.

En la calificación formal, se analiza el aspecto formal documental y el aspecto formal registral del acto.

En el primer caso, se examinarán los requisitos de validez según la especie documental del acto que se presente a inscribir: instrumento público o privado, firmas, etc. En cuanto a las formas registrales, se verificará que se hayan cumplido con las normas legales y reglamentarias para el acto cuya inscripción se solicita: adjuntar las minutas correspondientes, carátula, etc.

En la calificación fiscal, se controla el cumplimiento de las normas tributarias y cargas sociales que la ley indica.

Esta función calificadora finaliza con un resultado, que consiste en el juicio de valor que emite el Registrador. Si el acto le merece observaciones, ordenará su inscripción provisoria, de lo contrario se deberá inscribir en forma definitiva.

Contra la decisión del Registrador, caben los recursos Contencioso Registral, revocación, jerárquico y nulidad, a los cuales nos referiremos al tratar el procedimiento inscriptivo.

3.1.8.Principio de Insubsanabilidad

En el derecho uruguayo, la inscripción no convalida los actos y negocios jurídicos nulos o anulables, ni subsana los vicios o defectos de que adolecieren conforme a las leyes.

3.1.9.Principio de Prioridad

Es el principio “en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere ingresado aún en el Registro, aunque fuese de fecha anterior

Preferencia excluyente: Tratándose del dominio o de derechos reales de imposible concurrencia o coexistencia sobre una misma finca o derecho real, el principio de prioridad opera en sentido excluyente

Superioridad de rango: Si se trata de derechos reales compatibles entre sí, o sea de derechos que pueden coexistir sobre una misma finca o derecho real, el principio de prioridad actúa atribuyendo prelación regida por su cronológica entrada en el Registro.

En nuestro sistema el principio de Prioridad está establecido en los artículos 54 y 59 de la Ley 16871. El art. 59 dispone: “La prioridad entre dos o más inscripciones se establecerá por la fecha y hora de presentación de los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y administrativas al Registro competente...” Y el art. 54 dice que La fecha que determina la oponibilidad (salvo excepción) y la inscripción es la fecha de presentación del acto al Registro. Esta prioridad puede alterarse por voluntad de las partes, mediante negocios sobre el rango o la solicitud de una reserva de prioridad

4-LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY.

La publicidad registral está a cargo de los Registros Públicos, regulados por la ley 16.871 de 27 de setiembre de 1997, y demás normas modificativas y reglamentarias. Se definen como un “servicio técnico administrativo sometido a jerarquía del Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Educación y Cultura y de la Dirección General de Registros”.(art.1°).

La ley exige que la función registral se haga efectiva “por intermedio de los *técnicos escribanos* que cumplen funciones en cada unidad administrativa registral...” (art.4°).

El Registrador es un funcionario público, dependiente jerárquicamente del Poder Ejecutivo, Ministerio de Cultura pero con autonomía técnica. Es requisito imprescindible poseer aptitud técnica profesional universitaria acreditada mediante el título de “Escribano”, ser designado por autoridad competente y cumplir con todos los requisitos de orden personal comunes a todos los funcionarios públicos.

4.1.Órganos y agentes de la Función registral

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS. Constituye una dependencia directa del Ministerio de Educación y Cultura con autonomía técnica e independencia total en materia registral. Tiene la Jefatura directa e inmediata de sus dependencias con atribuciones técnicas, administrativas y jurídicas (Art. 2 ley 16871 y art. 1 dec. 99/98)

ASESORÍA TÉCNICA: Tiene a su cargo el asesoramiento directo a la Dirección General de Registros en las áreas: registral, letrada, administrativa y de desarrollo organizacional

AUDITORIA REGISTRAL: Su función es controlar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y órdenes de servicio internas aplicables a los Registros Públicos

COMISION ASESORA REGISTRAL: Está integrada por 5 miembros: Auditor registral, Asesor técnico, Asesor Letrado de la D.G.R. y 2 Técnicos registradores de acuerdo a la temática a considerar. Su función es asesorar a la Dirección General de Registros en los asuntos técnicos jurídico- registrales.

DIRECCIONES O GERENCIAS DE REGISTROS: Son órganos técnico – administrativos que desarrollan la función registral. Sus titulares deben poseer el título de Escribano Público. Tiene a su cargo la calificación de los documentos a inscribir, su registración, la expedición de los certificados de información registral; ordenar, distribuir, coordinar y controlar todas las tareas de la unidad. En caso de oposiciones o peticiones, debe informar el asunto y elevarlo a la Dirección General de Registros.

OFICINAS REGISTRALES

El Sistema Registral está compuesto por:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Se divide en 2 secciones:

Sección Inmobiliaria, con competencia respecto de los bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción de su departamento. (El territorio de la República

Oriental del Uruguay se divide políticamente en 19 departamentos, siendo la capital de la República la ciudad de Montevideo).

Sección Mobiliaria, que refiere a vehículos automotores aeronaves y determinados bienes de naturaleza mueble. El mismo está compuesto por los siguientes Registros: Registro Nacional de Vehículos Automotores; Registro Nacional de Prendas sin Desplazamiento y Registro Nacional de Aeronaves., únicos, centralizados, con competencia nacional y dependencias departamentales. Inscriben todos los actos de disposición, enajenación y gravamen de vehículos automotores y aeronaves respectivamente.

REGISTRO NACIONAL DE ACTOS PERSONALES, Es un Registro de base personal, ordenándose en base a fichas personales de los demandados, causantes, cónyuges, mandantes, con competencia nacional, y sede en la Capital de la República (Montevideo). No obstante, a los efectos de acercar el Registro a los usuarios, el mismo está descentralizado en su gestión con bocas de entrada y salida de documentos y certificados de información en cada sede registral departamental y locales. Está compuesto por las Secciones:

. **Interdicciones:** En esta sección se inscriben las interdicciones, las limitaciones generales a la facultad de disposición y demás medidas cautelares decretadas por los jueces relativas a las personas; los embargos generales de derechos; la pérdida, suspensión o limitación a la patria potestad, las pretensiones de prescindencia de la personería jurídica; curatelas; reinscripciones y actos modificativos y extintivos.

Universalidades: donde se inscriben la cesión de derechos hereditarios y de la disuelta sociedad conyugal, demandas de peticiones y acciones reivindicatorias a título universal, abandono de los bienes de los herederos a favor de sus acreedores y legatarios y de los bienes y derechos del cónyuge supérstite que opta por la porción conyugal íntegra; repudiación de herencia, acción pauliana y simulatoria cuando tenga por objeto la rescisión o revocación de enajenaciones del todo o parte de una universalidad jurídica; las demandas de filiación; las renunciaciones de gananciales; fideicomisos; las modificaciones, declaratorias, rectificaciones, distractos y cancelaciones de derechos inscriptos.

Regímenes Matrimoniales: Se inscriben las capitulaciones matrimoniales, las disoluciones de la sociedad conyugal (con excepción de la muerte de uno de los cónyuges), actos modificativos y extintivos.

Uniones Concubinarias : Se entiende por tal la situación de hecho derivada de la comunidad de vida de 2 personas- cualquiera sea su sexo, identidad, orientación u opción sexual-que mantienen una relación afectiva de índole sexual, de carácter exclusiva, singular, estable y permanente, sin estar unidas en matrimonio entre sí y que no resulta alcanzada por los impedimentos dirimentes. Requiere la convivencia ininterrumpida por al menos 5 años. Se inscriben en esta sección los reconocimientos judiciales de concubinato; constituciones de sociedades de bienes derivadas del concubinato; casos de disolución judicial del concubinato, con excepción de la muerte de uno de los concubinos

Mandatos y Poderes : No se inscriben los mandatos, sino los actos modificativos o extintivos de los poderes: revocación, renuncia, sustitución, etc

Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal. Se anota el contrato de constitución de las sociedades civiles que se constituyan para la construcción de un edificio de propiedad horizontal

REGISTRO NACIONAL DE PERSONAS JURÍDICAS.

Se trata de un Registro único, con competencia nacional y centralizado con sede en Montevideo; de base personal; de inscripción preferentemente declarativa y su base de ordenamiento son las fichas personales de los comerciantes, sean personas físicas o jurídicas. Consta de las secciones:

Registro Nacional de Comercio; en el cual se inscriben los contratos constitutivos de: sociedades comerciales, cooperativas, grupos de interés económico y consorcios. Se exceptúan las sociedades accidentales o en participación. Las sociedades comerciales constituidas en el extranjero, se deben inscribir sólo cuando se propongan realizar actos comprendidos en su objeto, mediante el establecimiento de sucursales o cualquier otro tipo de representación en el país; los embargos de participaciones sociales; los embargos específicos y las promesas de enajenación de establecimientos

comerciales; las transmisiones por cualquier título y modo y adjudicaciones por partición de cuotas sociales y de Establecimientos Comerciales; Las demandas y sentencias sobre demandas inscriptas o no, recaídas en los juicios promovidos por rescisión judicial de promesas o enajenación de establecimientos comerciales; los reglamentos que se dicten para el funcionamiento de las Sociedades Anónimas, los privilegios marítimos; las reservas de prioridad para promesas y cesiones de establecimientos comerciales y de nombre para constituir una sociedad comercia; prendas de establecimientos comerciales e industriales, fideicomisos, declaratorias de los directores y domicilio de las sociedades comerciales; Prendas sin desplazamiento, que gravan acciones nominativas, acciones escriturales, acciones endosables y certificados provisorios emitidos por SA y en comandita por acciones titulares de inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias; transformación de acciones al portador de SA en nominativas o escriturables; actos modificativos y extintivos.

Asociaciones Civiles y Fundaciones. Inscribe, y controla la constitución y funcionamiento de las Asociaciones Civiles sin fines de lucro y las Fundaciones.

Sociedades Agrarias: Inscribe las sociedades constituídas para ejercer la actividad agraria en sus diversas modalidades y con referencia a cualquiera de las etapas del ciclo productivo animal o vegetal reguladas por la Ley 17777 de 21/5/04

Registro Nacional de Sociedades Cooperativas; en el cual se inscriben el estatuto, los contratos de uso y goce y actos modificativos.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD SECCIÓN INMOBILIARIA.

Caracteres –

Se trata de un Registro:

Público: de libre acceso;

Inmobiliario: Su objeto es la inscripción de actos, hechos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que tengan por objeto un bien inmueble

Descentralizado: Existe un Registro en cada capital departamental, con competencia respecto de los bienes ubicados en su departamento. Además en el departamento de Canelones, debido al elevado número de inmuebles allí ubicados, además del Registro de la Capital Departamental, hay un Registro Local en la ciudad de Pando y un Registro Local en Ciudad de La Costa, cada uno con competencia respecto de los bienes ubicados en su jurisdicción.

Regido por el principio de radicación: La inscripción se efectuará en el Registro en cuya circunscripción se encuentra ubicado el bien.

De base real: se ordena en base a la ficha especial o folio real de cada inmueble matriculado.

Reúne los 3 tipos de publicidad: Declarativa (regla general); Constitutiva (excepcional), Noticia (excepcional).

5- PUBLICIDAD MATERIAL. INSCRIPCIÓN

5.1.- ACTOS INSCRIBIBLES

Rige el principio de legalidad por lo cual para ser un acto inscribible necesita una norma que así lo establezca. Están enumerados en el art. 17 de la ley 16.871. Entendemos que no es un número clausus por lo tanto también serán inscribibles los actos que resulten de otras disposiciones legales.

- **Actos relativos al dominio**: constitución, reconocimiento, modificación, transmisión, declaración, extinción; cualquier desmembramiento, usufructo, uso, habitación, derecho de superficie, servidumbre, hipoteca, censo y demás derechos reales establecidos por ley sobre inmuebles;
- **Promesas de enajenación**
- **Anticresis**

- **Contratos de construcción y adeudos provenientes de la mejora y conservación de inmuebles**: perforaciones para alumbramiento de aguas subterráneas, obras de pavimentación en zona balnearia
- **Reglamento de Copropiedad**.
- **Certificados de Resultancias de Autos sucesorios** que incluyan bienes cuyos actos de transferencia se inscriban en Registros públicos.
- **Cesión de los derechos posesorios** (no se inscribe la posesión porque la posesión es de hecho).
- **Demandas y sentencias ejecutoriadas** que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro: ej Prescripción adquisitiva; Acción reivindicatoria; Acción pauliana; Acción de simulación; Demandas de escrituración forzada de promesas; Demandas de desalojos.
- **Embargos específicos**, sustitución de embargos genéricos por específicos, **y demás medidas cautelares** sobre bienes corporales e incorporales, de naturaleza inmueble (prohibición de innovar, anotación preventiva de la litis)
- **Convenios de adjudicación** de unidades de sociedades civiles de propiedad horizontal:
- **Declaraciones de monumento histórico**.
- **Resoluciones de designación de inmueble sujeto a expropiación. Resoluciones administrativas que determinan restricciones o limitaciones al derecho de propiedad**. (ej. Servidumbres, Áreas naturales protegidas, etc.) y comunicaciones art. 12 código de aguas.
- **Constitución de bien de familia**
- **Acto o hecho que afecte el estado catastral del bien**: Fusión, División, Reparcelamiento, Mutación de padrones.

- **Arrendamientos, subarrendamientos, aparcerías y subaparcerías.**
- **Contratos de crédito de uso** (leasing)
- **Solicitudes de Reserva de Prioridad.** Respecto de este acto, haremos las siguientes precisiones:
 - a) La Reserva de Prioridad sólo puede solicitarse para determinados actos expresamente indicados por la ley: actos o negocios jurídicos que impliquen transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales y créditos de uso sobre bienes inmuebles o vehículos automotores.
 - b) Puede solicitarse para uno o más actos simultáneos; si se solicita para el acto definitivo ampara también al preliminar;
 - c) No es obligatorio solicitarla.
 - d) No hay límites de reservas que se pueden pedir para un mismo negocio, pero cada una tendrá su propio plazo de caducidad.
 - e) Se puede desistir.
 - f) Pueden pedirla: el titular registrado o su representante y el Escribano.
 - g) Plazo de vigencia: 30 días corridos contados a partir de su presentación, es un plazo de caducidad, improrrogable, no admite reinscripción.
 - h) Calificación: Se realiza en dos instancias: Al ingresar al Registro, se admite o se rechaza si faltan algunos de los elementos que exige la ley.; nuevamente se califica dentro de los 5 días de la presentación del acto amparado por la reserva y se rechaza si no hay coincidencia total entre la reserva y el acto inscripto, respecto del bien, otorgantes, acto, escribano actuante.
 - i) Efectos: para que surta sus efectos, el acto amparado debe otorgarse e inscribirse dentro del plazo de vigencia de la reserva.

Cumplidos estos presupuestos, el acto tendrá PRIORIDAD desde la inscripción de la reserva y OPONIBILIDAD: desde la fecha de otorgamiento del acto. La inscripción de la reserva de prioridad no produce bloqueo del Registro; éste inscribirá en forma condicional los actos ingresados con posterioridad a la solicitud de Reserva de Prioridad; una vez otorgado e inscripto el acto, la ley ordena al Registrador la cancelación de los mismos.

- **Títulos mineros** expedidos sobre bienes del dominio privado, extinciones, afectaciones y gravámenes sobre dichos títulos: reserva minera, derecho de prospección, de exploración y de explotación. Servidumbres de ocupación y/o paso y sus modificaciones.
- **Segundas o ulteriores copias de escrituras, certificados, testimonios.**
- **Las cesiones, modificaciones, rescisiones, cancelaciones y reinscripciones de derechos inscriptos.**
- **Negocios del rango**
- **Desafectaciones de propiedad horizontal:** Conversión a propiedad ordinaria, desafectación de una unidad o conversión de un bien común en bien individual.
- **Transferencia de garantías hipotecarias**
- **Formación de título por separado**
- **Cesión de cuota social y disolución parcial de sociedades,** si la sociedad posee bienes inmuebles.
- **Copia de plano de mensura y fraccionamiento horizontal**
- **Contratos de uso y goce de cooperativas de vivienda de usuarios**
- **Fideicomisos** Cuando recaiga sobre inmuebles.
- **Actos resultantes de la ley 18387 de 23/10/08 de Concurso:** sentencia de revocación de actos realizados por el deudor antes de la

declaración judicial de concurso, cuando recaen sobre inmuebles; cancelación de garantías inscritas (que recaigan sobre inmuebles) de los créditos de los acreedores declarados especialmente relacionados con el deudor que no recurrieran la resolución judicial aprobatoria de la lista de acreedores; venta en bloque de la empresa cuando implique la transferencia de inmuebles o derechos registrables sobre inmuebles.

5.2.- LUGAR y PLAZO DE INSCRIPCIÓN

LUGAR : Rige el **principio de radicación o territorialidad**: la inscripción se realizará en el lugar de ubicación del inmueble objeto del acto que se presenta a inscribir.

PLAZO : Si se solicitó reserva de prioridad para ese acto: debe otorgarse e inscribirse dentro de los 30 días desde la presentación de la reserva.

Si no se solicitó reserva de prioridad: no hay plazo, salvo algunas excepciones, pero no existe sanción por lo cual carecen de relevancia.

5.3.-REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

De acuerdo a la normativa registral vigente, el documento que se presente al Registro para inscripción, debe revestir las formas documentales legales exigidas para titular los derechos y cumplir con las formas registrales.

5.3.1.- FORMALES INSTRUMENTALES

DOCUMENTOS PÚBLICOS: Deberá presentarse al Registro:

- Primera o ulterior copia de escritura pública expedida para quien resultare titular de los derechos registrables.
- Primer testimonio de la protocolización de documento privado con firmas certificadas. La protocolización es preceptiva si se trata de promesas de enajenación y modificaciones y para los documentos provenientes del extranjero cuando refieren a bienes inmuebles.
- Certificados

- Oficios judiciales
- Resoluciones administrativas

DOCUMENTOS PRIVADOS.

Deberán tener las firmas certificadas notarialmente (art. 88/16871). Se puede prescindir de la certificación de firmas en algunos casos especialmente autorizados por la ley: arrendamientos, subarrendamiento, aparcerías y subaparcerías de bienes rurales.

5. 3.2.- REQUISITOS FORMALES REGISTRALES

Para su inscripción, los documentos deben presentarse acompañados de:

- **Carátula:** con datos de Registro competente, acto inscribibles, datos del inmueble y nombre del emisor del acto.
- **Minuta:** Resumen del documento confeccionada en formularios especiales diseñados por la Dirección General de Registros en la que constan los datos de relevancia registral y que según la normativa jurídica registral deben contener los asientos de inscripción; y firmada por el inscribiente. Tratándose de documentos privados o provenientes de la judicatura o de la administración, esta minuta puede ser sustituida por un duplicado del mismo.
- **Cédula catastral** en caso de que la inscripción implique la matriculación del inmueble.

6.- PROCEDIMIENTO INSCRIPTIVO

Este procedimiento es común para todos los Registros dependientes de la Dirección General de Registros y está totalmente informatizado.

Se divide en etapas secuenciales que corresponden con las que recorre un documento desde que ingresa al Registro hasta que se encuentra en condiciones de ser devuelto al usuario.

El cumplimiento de cada etapa es controlado por el Sistema y queda grabada en la Base de Datos por lo que es posible consultar en cualquier momento en que etapa del trámite se encuentra el documento.

Por disposición legal, de la ficha especial o folio real debe resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.(art. 57 ley 16871).

Formulada la consulta a partir de la matrícula registral identificatoria del inmueble, el sistema agrupa todos aquéllos documentos que contienen actos cuyo objeto es el inmueble o automotor consultado más todos los documentos - que contienen actos modificativos y extintivos- vinculados al original.

Los asientos registrales se muestran ordenados cronológicamente, por número y fecha de inscripción y se le adjuntan las inscripciones vinculadas por referirse a actos modificativos o extintivos.

Cada uno de estos asientos puede ser consultado en forma individual visualizándose la totalidad de los datos digitados. Como complemento y en forma simultánea, el sistema permite acceder a la imagen de la minuta o duplicado del documento correspondiente.

Etapas

1.- Recepción del documento. Presentado un documento a inscribir, el funcionario receptor digita los datos mínimos necesarios para individualizar el documento. El sistema le asigna un número de inscripción correlativo- que será el de inscripción-, fecha y hora de presentación, todo lo cual determinará la prioridad o rango que le corresponde respecto de otros inscriptos relativos al mismo bien o persona.

2.- Verificación. En esta segunda instancia, otro funcionario deberá confirmar los datos ingresados en la etapa anterior, lo que realiza mediante una segunda digitación sin visualizar la anterior. El sistema coteja ambos ingresos y señala las diferencias. Subsanadas las mismas y confirmados los datos, estos se incorpora a la tabla maestra y, a partir de este momento, serán transparentes a cualquier consulta.Por tal motivo, esta etapa debe cumplirse en forma

prácticamente simultánea al ingreso y finalizarse, necesariamente, en forma previa a la expedición de los certificados con la información correspondiente al cierre de recepción de documentos de ese día.

3.- Calificación. El documento es estudiado por el Registrador en sus aspectos formales, sustanciales y fiscales de acuerdo a las normas vigentes. Si el documento cumple con las mismas, será inscripto en forma definitiva; de lo contrario, se inscribirá en forma provisoria, hasta que se subsanen las observaciones recaídas. En este caso el profesional interviniente tiene 90 días, prorrogables por 60 días más, para corregir el documento o deducir oposición. La calidad de la inscripción se vuelca en la Base de Datos; si la inscripción fuere provisoria, se ingresarán, además, las observaciones recaídas. Para facilitar su tarea, el registrador puede visualizar los datos ingresados en las etapas previas, la descripción gráfica del bien y su historial registral.

4.- Completado de datos. En esta etapa se ingresan a la Base todos aquellos datos de los que el Registro debe tomar razón, de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Tratándose de inscripciones modificativas o extintivas de otras ya existentes, realizará los vínculos correspondientes entre las mismas.

5.- Auditoría El Registrador controla la totalidad de los datos ingresados en las etapas anteriores realizando, en su caso, las correcciones pertinentes.

6.- Devolución del documento En un plazo máximo de 7 días hábiles, el documento queda pronto para ser retirado por el usuario. Si el documento hubiere sido inscripto en forma provisoria, permanecerá retenido en la Oficina hasta tanto se subsanen sus observaciones o se deduzca oposición.

7.- Archivo. La minuta correspondiente al documento, que el Registro debe conservar como respaldo de los datos volcados a la Base, es digitalizada y su imagen se asocia a la inscripción correspondiente en la ficha especial electrónica.

CONTENCIOSO REGISTRAL: En el caso de que las observaciones formuladas por el registrador no sean aceptadas por el interesado o por el profesional interviniente (generalmente el Escribano que autorizó el acto), éstos

pueden deducir oposición a la calificación, mediante el procedimiento denominado contencioso registral, de naturaleza administrativa. La oposición deberá deducirse por escrito y con los fundamentos correspondientes, dentro del plazo de 90 días corridos contados a partir de la presentación del documento o de la prórroga por 60 días más, prórroga que debe solicitarse antes del vencimiento del primer plazo. El escrito se presenta ante el Registro que formuló las observaciones; el Registrador, dentro del plazo de 10 días hábiles, debe elevar las actuaciones con su informe a la Dirección General de Registros. Ésta deberá dictar resolución, previo informe de la Comisión Asesora Registral, dentro del plazo de 30 días de recibidas las actuaciones. Si la resolución hace lugar a los fundamentos de la oposición, la inscripción será definitiva, culminando aquí el proceso. Si por el contrario, rechaza la oposición a la calificación y mantiene las observaciones, la inscripción quedará sin efecto. Si la Dirección General de Registros no se pronunciare expresamente sobre la oposición planteada, el transcurso del plazo de 30 días importará denegatoria ficta. Cualquiera fuera la situación, el interesado o el profesional interviniente puede optar por subsanar las observaciones formuladas, aceptar que quede sin efecto la inscripción o interponer los recursos administrativos de revocación, ante la Dirección General de Registros (órgano que dictó el acto) y jerárquico en subsidio ante el Ministerio de Educación y Cultura (jerarca máximo de dicho órgano). Esto deberá hacerlo dentro de los 10 días corridos y siguientes al de su notificación personal, si correspondiere, o de su publicación en el "Diario Oficial". A los 200 días siguientes a la interposición conjunta de los recursos de revocación y jerárquico, si no se hubiere dictado resolución sobre el último recurso, se tendrá por agotada la vía administrativa, y de mantenerse la resolución confirmando las observaciones, se puede promover la acción de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. El Tribunal de lo Contencioso Administrativo puede confirmar el acto o anularlo; no puede modificarlo.

7.- EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES

7.1 JURÍDICOS

7.1.1-PUBLICIDAD DECLARATIVA:

En lo que refiere al sistema registral uruguayo, la legislación adoptó el sistema romano de la transmisión de derechos por el título y modo, lo que significa que, sin la concurrencia de ambos, no se verifica la posible adquisición de derechos reales.

Este dualismo está claramente establecido en el art. 705 Código Civil, el cual establece: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Los títulos de adquirir sólo producen efecto personal, esto es, derecho a la cosa, ad rem.” El derecho se constituye y existe fuera del Registro pero no es eficaz frente a terceros hasta su publicación.

Por regla general, la inscripción registral tiene efectos declarativos-salvo en casos excepcionales-, siendo su efecto más intenso la oponibilidad. Así lo establece el art. 54 de la ley 16871: “Los actos, negocios jurídicos y decisiones de las autoridades competentes que se registren conforme a la presente ley, serán oponibles respecto de terceros a partir de la presentación al Registro”, excepto en los casos en que el acto estuviere amparado por una reserva de prioridad, en cuyo caso será oponibles desde la fecha de su otorgamiento. “Entre las partes y sus sucesores a título universal la tradición de los derechos producirá sus efectos desde que quede consumada en forma real o ficta”.

-PUBLICIDAD CONSTITUTIVA, el acto nace con la inscripción registral. Se da en casos excepcionales: hipoteca, promesa de enajenación, crédito de uso, deuda por construcción.

-PUBLICIDAD NOTICIA, solamente en casos excepcionales: declaraciones de monumento histórico, designación de inmueble para expropiar; acto o hecho que afecte el estado catastral de los inmuebles.

Efectos de las limitaciones:

Está establecido en el art. 1 Ley 16871, que establece que las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento

de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro y los embargos específicos y demás medidas cautelares sobre bienes corporales e incorporales, de naturaleza inmueble que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles, que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro “vinculan indisolublemente los inmuebles inscriptos a nombre del titular afectado al proceso en que se dictaron”.

Los actos traslativos del dominio y de gravamen de inmuebles, “inscriptos con posterioridad a las mismas, no producirán alteración alguna en el trámite de los juicios respectivos ni en sus resultados, los que podrán continuar hasta su terminación, con prescindencia de los actos inscriptos.

Los jueces mandarían cancelar las inscripciones vigentes que se les opongan previa citación a los afectados.

No se admitirá otra oposición que la fundada en certificado registral del que no resultare embargo a la fecha de la enajenación o gravamen”.

Los embargos genéricos en derechos y acciones comprenderán los bienes presentes y futuros del embargado de naturaleza inmueble, naves, aeronaves, automotores y la universalidad conocida como establecimiento comercial (los bienes concretos que integren esta universalidad, deberán ser objeto de embargos específicos.

7.2.- EN EL TIEMPO

La ley registral en su art. 79 establece un plazo de caducidad para algunas inscripciones.

A vía de ejemplo: 5 años para los contratos de construcción y adeudos provenientes de las obras para mejora o conservación del inmueble, embargos específicos, medidas cautelares, demandas judiciales, demandas de expropiación, contratos de créditos de uso; 15 años arrendamientos y aparcerías, 20 años anticresis, 30 años hipotecas y censos, promesas de enajenación de inmuebles, etc. Las inscripciones sujetas a caducidad pueden reinscribirse.

8-PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN REGISTRAL.

Otro aspecto de la función registral, es el de dar a conocer, a quienes lo requieran expresamente, las situaciones jurídicas publicadas.

En el Sistema Registral uruguayo, los Registros son públicos, están abiertos a cualquier persona, por lo cual no se requiere demostrar interés legítimo para acceder a la información. (*art. 72 de la Ley Orgánica Registral N° 16.871 de 28/09/1997*).

El Certificado es el medio oficial y auténtico que tienen los Registros de expedir la información contenida en sus asientos registrales.

Tienen el carácter de documentos públicos (art. 1574 del Código Civil: “Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad”).

Su valor está establecido en la Ley N° 16.871 que en su art. 73 establece que “La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones...” que expidan lo Registros.

Y en cuanto a los efectos, el art. 77 establece que “las certificaciones producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición”.

El sistema informático permite la conexión de usuarios externos a la base de datos de la DGR a través de Internet, a los efectos de realizar consultas en tiempo real. La información obtenida por este medio no reviste la calidad de certificado, sino de simple dato informativo y por consiguiente, no tiene ni el valor ni los efectos jurídicos de aquéllos.

Solicitud: Puede realizarse en forma presencial, concurriendo el usuario a cualquier oficina registral, presentando el formulario diseñado al efecto para el Registro requerido o en forma remota, a través del sitio web de la Dirección General de Registros: www.dgr.gub.uy. (Servicios, Solicitudes remotas).

Búsqueda y emisión: estos procesos se realizan en forma totalmente automatizada.

Contenido de la información: Comprende la totalidad de las inscripciones vigentes a la hora de cierre de recepción de documentos del día anterior al de la presentación de la solicitud.

El diseño con que se muestra la información es el mismo para todos los Registros, ya sean éstos de base real o personal y para certificados o simple dato informativo. Consta de dos partes:

Resumen: índice de todas las inscripciones que corresponden al bien o persona por la cual se solicitó, ordenado cronológicamente, indicándose número y fecha de la inscripción y el acto de que se trate.

Desarrollo de la información: Correlativamente al orden desplegado en el Resumen, se muestran todos los datos que constan en el asiento registral.

9- LA TECNIFICACIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL.-

La relevancia del Servicio registral en el ámbito notarial y en toda la sociedad, hace imprescindible la existencia de un sistema informático que permita a sus usuarios internos, en todo momento y desde cualquier lugar, el acceso a la Base de Datos; la confidencialidad, autenticidad, e inalterabilidad de los datos registrados, así como la perdurabilidad y resguardo de sus archivos en soporte papel.

Y, hacia el exterior, debe acercar el Registro a sus usuarios, facilitando el acceso en forma remota, con seguridad, celeridad y eficacia, tanto para la información registral como para la inscripción documental.

Esta necesidad fue recogida en la la ley 16.871, que en su art 79 dispone *“Tecnificación del Servicio: Los Registros podrán utilizar para las tareas de información e inscripción cualquier técnica que asegure la permanencia, inalterabilidad y exactitud de la información, así como la autoría de los funcionarios intervinientes.”*

Para la conservación de los archivos y el manejo seguro de los datos, es necesario la aplicación de fuertes medidas de seguridad.

Las herramientas informáticas lo hacen posible y aseguran la *autenticidad* del contenido de la información y de su autor, la *disponibilidad* inmediata de los datos y de las aplicaciones, la *confidencialidad*, permitiendo únicamente el acceso a los usuarios especialmente autorizados, y la *integridad* de los archivos registrales, impidiendo su alteración, eliminación, reordenamiento o copiado por usuarios no autorizados.

SISTEMA UNICO REGISTRAL- SUR. Este programa reúne en una única Base de Datos, la totalidad de la información registral, permitiendo que la inscripción e información se procese en cualquier sede registral, independientemente de su competencia.

Asimismo, al ser un sistema común para todos los Registros (tanto para los de base real como para los de base personal) y estar la Base de Datos y los aplicativos alojados cada uno en un único servidor central permite racionalizar la utilización de los recursos económicos y humanos de la Dirección General de Registros, disminuyendo los costos en capacitación de usuarios, administración de personal y mantenimiento de aplicativos.

10-SERVICIOS BRINDADOS A USUARIOS EXTERNOS A TRAVES DE INTERNET.

www.dgr.gub.uy

El sitio web de la Dirección General de Registros contiene páginas estáticas con información de carácter general, normativa jurídica, requisitos para la inscripción de documentos y solicitud de certificados, nómina de registradores, etc.; y páginas dinámicas que ofrecen al usuario externo múltiples servicios:

a) **Consulta del estado de trámite de los documentos presentados para su registración**, el resultado de la calificación y, en el caso de inscripción provisoria, las observaciones recaídas.

b) **Realizar consultas técnicas** a los registradores vía mail, las que serán respondidas por esa misma vía, en las 24 horas siguientes.

c) **Consulta a la Base de Datos en tiempo real:** Se han firmado convenios con diferentes instituciones públicas y privadas, que permiten a las mismas acceder en forma directa a la Base de Datos de los Registros Públicos. En estos casos el resultado de la información obtenida no tiene valor de certificado registral sino de simple dato informativo. El acceso a la información registral es gratuito para todos los organismos estatales.

d) **Solicitud de certificados de información registral:** Este servicio está disponible las 24 horas de todos los días del año, para cualquier persona, desde cualquier lugar del mundo. El único requisito que se exige es la previa inscripción como usuario e efectos de darle el alta en el sistema y proporcionarle su nombre de usuario y primera contraseña, la que luego podrá cambiar. Este servicio está disponible todos los días del año, durante las 24 horas.

Tramitación de la solicitud remota.

Enviada y recibida la solicitud, el Sistema le asigna un número de trámite y emite la factura correspondiente a las tasas registrales devengadas, según el tipo de certificado de que se trate (de trámite común, urgente), o ampliación de información.

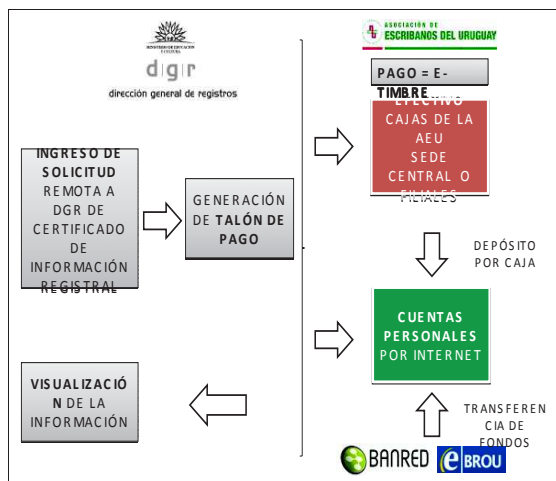
Dentro de las 24 horas de efectuada la solicitud y abonada la tasa registral, el usuario puede visualizar en pantalla el certificado de información registral emitido.

No obstante y hasta que se implemente la firma electrónica avanzada para todos las instituciones públicas y privados del país, entre los que se encuentran los Registros Públicos - tarea a cargo de la Unidad de Certificación Electrónica (UCE) dependiente de la Agencia para el desarrollo del Gobierno Electrónico y la Sociedad de la Información y el Conocimiento (AGESIC)- para ampararse en el valor de la información registral, el usuario deberá presentar el certificado emitido en formato papel y firmado de puño y letra por el Registrador.

El pago de la tasa registral puede realizarse en cualquier red de pagos del País.

Si se desea hacer el pago por Internet, deberá ingresarse al sitio web de la Asociación de Escribanos del Uruguay(www.aeu.org.uy) y desde allí efectuar el pago.

Cada Escribano afiliado tiene abierta una cuenta personal en la que podrá depositar dinero directamente o transferir fondos desde otras cuentas bancarias.



Los Escribanos también pueden acceder a través de Internet a las Bases de Datos de otras Instituciones Públicas a fin de obtener la información y realizar los trámites que requieren las tareas notariales.

Por ejemplo, a la Dirección General del Catastro Nacional, para consultar los datos catastrales del inmueble y la cédula catastral con el valor real; a la Dirección Nacional de Topografía para consulta de los planos de mensura; a las Intendencias Municipales de todo el País, al Parlamento para consulta de textos legales, etc.

11-CONCLUSION

Con acierto se concluyó en la XI Jornada Notarial Iberoamericana celebrada en Buenos Aires, Argentina, en marzo de 2004, que la seguridad jurídica preventiva se apoya en dos grandes pilares: el título auténtico y los Registros Públicos.

El título auténtico, es tarea exclusiva del Notario, quien debe estudiar toda la titulación antecedente del inmueble objeto del negocio jurídico, que cubra, al menos, los últimos 30 años, comprobando las correctas transmisiones de dominio, la existencia o no de gravámenes o limitaciones que afecten al inmueble o a sus titulares.

En su tarea, ocupan un rol fundamental los Registros Públicos, en cuanto le informarán en forma fehaciente, la situación jurídica registral del inmueble y sus titulares.

De esta manera el adquirente que se ampara en la información que resulta de los certificados de expedidos por los Registros Públicos, estará protegido, se facilitará el crédito y quedará asegurado el tráfico jurídico.

El objetivo principal de la publicidad registral no es el conocimiento, sino la conocibilidad legal, es decir, la posibilidad legal de conocer las situaciones jurídicas registradas; conocibilidad que está valorada por la ley.

La publicidad registral ha rebasado los límites del Registro de la Propiedad y se extiende también a situaciones que afectan los poderes de disposición de las personas, por ejemplo, las interdicciones, las limitaciones generales a la facultad de disposición y demás medidas cautelares decretadas por los jueces relativas a las personas; los embargos generales de derechos; las capitulaciones matrimoniales, la disolución de la sociedad conyugal, etc.

Todos estos actos se inscriben en el Registro Nacional de Actos Personales. En el caso de que en el negocio jurídico intervenga una persona jurídica, interesará conocer si su personería está vigente, quienes son sus representantes legales, etc. y para ello deberá consultarse al Registro Nacional de Comercio.

Con un estudio exhaustivo de la titulación y toda la información registral vigente a la fecha de otorgamiento del negocio a la vista, con la reserva de prioridad inscrita en el Registro, y la inmediata inscripción registral del acto otorgado en el Registro correspondiente, la seguridad en la contratación inmobiliaria estará asegurada.

Bibliografía consultada:

- Esc. Miguel Cacciatori, Manual de Derecho Registral
- Esc. Susana Cambiasso La publicidad registral base de la Seguridad
Jurídica del Trafico de bienes Inmuebles
- Esc. Lucía Martínez Puglia : Función Notarial y Registros Públicos: Ponencia
presentada a la XV Jornada Notarial Iberoamericana 2012 Madrid