

BIBLIOTECA

Primera clase de la V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble.

Introducción: Con motivo del 55° Aniversario de la sanción de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, se efectúa la primera de una serie de publicaciones que se difundirán en las próximas ediciones de esta Revista. La misma se corresponde a la transcripción realizada por Miguel Raúl Morales y Diego Narciso Ranea, de la Primera clase realizada en el marco de la V Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en Buenos Aires, desde el 26 al 30 de agosto de 1968, que tuvo como objetivo llevar adelante un Análisis de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, a fin de instruir para su implementación en las distintas jurisdicciones del país.

Buenos Aires, 26 al 30 de agosto de 1968.

**PRIMERA CLASE
MIGUEL NORBERTO FALBO**

OBJETO Y EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES

En la ciudad de Buenos Aires, en la sede del Registro de la Propiedad de Capital Federal, a los veintisiete días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, siendo las 9 y 15 dice el:

Sr. FALBO.- Trataremos como punto 1° el siguiente: Objeto y efectos de la registración de la propiedad inmobiliaria. Documentos inscribibles.

Nosotros tenemos un nuevo ordenamiento en materia de registro de la propiedad inmueble. La Ley 17.801 introduce una serie de novedades que es necesario tenerlas en cuenta para comenzar a interpretar su sentido y espíritu.

En primer lugar, la Ley 17.801 es complementaria del Código Civil. Lo dice de manera expresa su artículo 42 y con ello desaparecen los problemas doctrinarios y la tacha de inconstitucionalidad que tenían todos los registros del país, de acuerdo a la jurisprudencia conocida por todos nosotros.

dencia conocida por todos nosotros.

Otro de los aspectos importantes es que la Ley regula la eficacia de la constitución de los derechos reales con relación a terceros según resulta de su artículo 2°. Además –y esto es muy importante–, particularmente para el notariado y desde luego para los que adquieren derechos reales, respalda la fe pública de los documentos públicos evitando o previniendo falsedades de tipo material o ideológico. Recoge de manera efectiva y aplica todos los principios o parte de los principios de derecho registral que han sido estudiados y puestos de manifiesto por la doctrina especializada. Y además, permite introducir en los registros inmobiliarios procedimientos técnicos registrales de acuerdo con la nueva época o con lo que requieren las épocas actuales.

Por la estructuración del sistema de la ley del registro hay una publicidad de tipo material la que asegura primero la posibilidad de la realización de negocios inmobiliarios en el momento dinámico de su gestación. Y una vez constituido el derecho real, en segundo término, admite la posibilidad garantizada de la registración de los mismos. Además, inscripto en forma definitiva un título, asegura su oponibilidad con relación a terceros, siempre en el plano de la publicidad material, sin temor de parte del titular inscripto o registrado, de ser desplazado en su posición registral por causas inherentes al registro.

Esta situación del titular registral además encuentra su protección en lo dispuesto por el artículo 1051 del Código Civil, en cuanto no admite respecto a los

adquirentes de buena fe y título oneroso, que se le opongan nulidades de los antecedentes que ha habido en la transmisión del derecho que adquiere.

Enunciadas estas características generales y fundamentales, la nueva Ley 17.801 y su vinculación con algunas disposiciones del Código Civil, nosotros creemos que se ha producido una notable novedad en materia de legislación en derechos reales en nuestro país. La trascendencia de esta innovación tal vez no haya sido captada todavía y los beneficios que con el tiempo ha de producir, se notarán precisamente a medida que pasen los años y las instituciones que ustedes dirigen estén en condiciones de presentar toda esta estructura legal y ofrecer la garantía de seguridad que los ciudadanos quieren por sobre todas las cosas respecto a su situación como titulares de derecho.

Uno de los puntos que concretamente vamos a tratar ahora es el referido al objeto de la ley registral. El artículo 2° de la ley dice que "De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás provisiones de esta Ley, en las mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos".

La estructura de la ley procuró ser sencilla y ser simple, pero como se trata de una ley de carácter técnico y se ha procurado, como decimos hoy, volcar principios de derecho registral en su estructuración, conviene conocer el sentido de esos principios y conviene conocer también la terminología empleada en la redacción de esta ley, para poder alcanzar todo su significado y, desde luego, obtener de ahí el máximo provecho de su aplicación.

El artículo 2505 comienza haciendo referencia a distintas disposiciones del Código Civil. El artículo 2505, referido a la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, que dice el Código "solamente reputará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en el registro inmobiliario de la jurisdicción que corresponda".

El artículo 3135, que se refiere también a la inscripción de los títulos de hipotecas en los registros inmobiliarios, dice que es a los efectos de su oponibilidad con relación a terceros.

Resulta entonces, de acuerdo a lo dispuesto por este artículo 2°, que la vinculación de esta Ley con el Código Civil es sumamente estrecha. No sólo se incorpora. Es parte integrante del Código Civil, sino que además está dando luz, contenido; está reflejando el sentido de los artículos citados, y a los demás que se refiere esta disposición que estamos comentando.

¿Para qué se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad? La ley dice: para su publicidad oponible a terceros y demás previsiones de la ley. Entonces,

el objeto de la ley está expresado precisamente en este artículo.

En primer lugar, publicidad; en segundo, oponibilidad, y en tercero, los demás efectos.

Ustedes ven cómo en este contexto de muy pocos renglones está comprendido o alcanzado parte de la importancia y de la sistematización que tiene esta ley respecto a la trascendencia y a la importancia del registro inmobiliario.

Vamos a considerar, en primer término, el concepto que se enuncia también en la ley primeramente: el de publicidad.

¿Qué quiere decir "publicidad"? La palabra en sí es un concepto genérico. La idea no referida al derecho sino la idea en general que despierta la palabra "publicidad" es hacer que un hecho, un acontecimiento, una noticia, o en su caso un acto oneroso jurídico, trascienda de las personas que lo han realizado y sea conocido por otras personas que no han intervenido en el hecho, en el acontecimiento o en el acto jurídico.

Este concepto primario de publicidad, semejante a la idea de dar noticia, no es naturalmente el único que puede derivarse de esta palabra, y menos es únicamente el concepto que puede derivarse de la Ley 17.801.

Desde el punto de vista de los distintos sistemas registrales, y desde luego tal como interpreta la doctrina el concepto de publicidad, esta palabra tiene distintos conceptos específicos. Hay publicidad cuando la misma participa en la constitución de las relaciones jurídicas, siendo elemento del acto. En este caso, fácilmente puede advertirse que nos estamos refiriendo a aquellos sistemas registrales que tienen publicidad de carácter constitutivo, porque la publicidad se convierte así en un elemento del acto; es un requisito para que el negocio jurídico, de trascendencia real o de características reales, tenga su perfeccionabilidad, y tenga, desde luego, su total constitución.

De ahí que en el sistema germánico, por ejemplo, la publicidad tenga carácter constitutivo. Pero la publicidad también tiene efecto como requisito de oponibilidad del negocio con relación a terceros.

Cuando la publicidad funciona de esta manera, como para ser oponible al negocio a terceros, no interviene con relación al negocio jurídico en su aspecto constitutivo, pero sí en su aspecto integrativo. Es decir, al negocio jurídico en su carácter de negocio real, le falta algo que le agrega la publicidad y que significa la posibilidad de su oponibilidad a terceros.

Además, publicidad puede ser refuerzo del derecho respecto de las personas que adquieren, confiándose en la situación publicada. Este otro aspecto de la publicidad está referido a aquellos registros de ca-

rácter mixto, como el registro español. La publicidad acá es una publicidad legitimadora. Quien adquiere, adquiere confiado totalmente en la publicidad del registro. Y por el juego de las disposiciones legales particularmente de las leyes registrales, esa confianza se ve amparada precisamente por la inscripción registral.

Se ve así cómo el concepto de publicidad no es unívoco, sino que tiene distintos significados, de acuerdo a lo que la ley le ha querido dar y el significado que se le ha querido atribuir.

¿Cuál es entonces el concepto de publicidad que tiene el artículo 2° de la Ley que estamos comentando? En primer lugar, antes de seguir con respecto al sentido de la palabra publicidad, vamos a decir también que cuando se habla de publicidad hay dos aspectos distintos a considerar. Uno es la publicidad formal. Esta publicidad formal significa que el Registro es público para toda persona que tenga interés en conocer los asientos del Registro. La Ley lo dice expresamente en su artículo 21. De manera que publicidad formal significa la posibilidad, para cualquier ciudadano que tenga interés en conocer la situación registral, de observar los libros del Registro, de solicitar un informe al Registro. No hablo de certificados; hablo de informes.

El otro aspecto de la palabra publicidad es en un sentido material. ¿En qué difiere la publicidad formal de la publicidad material? En primer lugar, la publicidad material es garantía para el tercero acerca de la situación registral, mediante procedimientos técnicos y legales que confieren tal garantía. En nuestro caso, según la Ley 17.801, ¿cómo se consigue esa garantía de publicidad? Todos sabemos que mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 de dicha Ley.

Pero la fuerza de esta publicidad material, además de su aspecto de garantía, está referida a la reserva, desde el punto de vista de la actuación de los negociantes en materia de derechos reales, de un puesto, es decir, de un rango, dentro de las posibles posiciones que se pueden tener en el Registro, para que su derecho tenga mayor eficacia y tenga prevalencia respecto de otro derecho que pueda serle oponible, o que pueda ser presentado por otro titular con el mismo grado y el mismo interés. Esta garantía de reserva como publicidad material está dada, en nuestra ley, por la disposición de los artículos 5° y 17 y por el juego que resulta de la aplicación de los mismos. En otros Registros, esta publicidad material reviste además la garantía de exactitud del Registro con relación a terceros y con respecto a aquella persona que adquiere un derecho de un titular inscripto. Esto se da también en el supuesto de la legislación espa-

ñola.

Conocidos estos distintos aspectos y conceptos de la palabra publicidad, y conocida la diferencia que media entre la publicidad formal y publicidad material, vamos a tratar de analizar en nuestra ley en qué casos y en qué supuestos hay publicidad material. Como decíamos, esta ley está estructurada sobre la base de la experiencia nacional y sobre la base de una serie de principios jurídicos que pueden ser adoptados dentro de nuestras posibilidades. ¿Cuáles son esos principios? En primer lugar, el principio de inscripción dado por el artículo 2° que estamos comentando. ¿Qué fuerza tiene el principio de inscripción? Primero, una fuerza negativa, porque lo que no está inscripto no es oponible. Esto es un aspecto fundamental para poder interpretar adecuadamente el principio de inscripción.

El anverso del principio de inscripción está en el principio de publicidad; y decimos que es el anverso porque es la fuerza positiva del Registro. ¿De dónde deriva la fuerza positiva? Lo inscripto es oponible a terceros. Tenemos entonces como punto de partida

La publicidad acá es una publicidad legitimadora. Quien adquiere, adquiere confiado totalmente en la publicidad del registro. Y por el juego de las disposiciones legales particularmente de las leyes registrales, esa confianza se ve amparada precisamente por la inscripción registral.

el principio de inscripción. Si no se inscribe no se puede oponer. Principio positivo de publicidad. Si se inscribe, lo inscripto es oponible.

¿Cómo reacciona la ley frente al incumplimiento de estos principios? Si no se inscribe, quien inscribió puede oponerse a que el otro que le va a oponer un derecho inscriba; y en segundo lugar, inscripto su derecho, por el principio de publicidad le opone lo inscripto a lo no inscripto.

Otro de los principios que resultan de esta Ley es el de la fe pública. No está expresamente enunciado como principio de la fe pública dentro del articulado de la Ley 17.801, pero sí surge de la seguridad que

ofrece su sistema. Cuando una persona realiza un negocio inmobiliario no vinculando ese negocio con un derecho real inscripto en el Registro, efectúa la negociación amparándose, o por lo menos sintiéndose amparado, en la exactitud del informe registral. Naturalmente que aquí estoy empleando algunas palabras que a su vez requieren aclaración. Hablamos del tercero que negocia y decimos que el tercero que negocia se protege con la exactitud del Registro. Pero, ¿qué quiere decir tercero y qué quiere decir exactitud?

Tercero, desde el punto de vista de nuestras leyes registrales, es toda persona que entra en una relación de carácter jurídico real, con un titular que tiene un derecho real inscripto.

Frente al concepto de tercero o terceros, existe en derecho concepto de sujeto. En derecho civil, hay un sujeto que es acreedor y un sujeto que es deudor; en derecho procesal, el concepto de sujeto está referido a parte: hay una parte actora y una parte demandada. En derecho notarial, en vez de sujeto o de parte, se habla de requirente y de otorgante. ¿Por qué? Porque todo el juego que se realiza en este tipo de transacciones jurídicas, se efectúa siempre entre dos sujetos: uno que esgrime un derecho y otro que es sujeto de esta actividad o responde con su propia actividad a lo que le enfrenta el otro. Están en un plano de igualdad. ¿Por qué se puede llamar, siendo casos semejantes, a uno, sujeto, al otro, parte y al otro, otorgante e interviniente? Por la misma razón que nosotros, como somos argentinos cuando estamos en la Argentina, el día que nos hallemos en un país extranjero, por ejemplo Chile o Francia, nos convertimos, en lugar de argentinos y ciudadanos, en extranjeros, y siempre somos exactamente los mismos sujetos y las mismas personas. En derecho también hay territorios o límites, de modo que cuando se entra o sale de ellos se cambia también la denominación a pesar de que se trata de las mismas personas. Al derecho registral, que es distinto al derecho civil, al procesal, al notarial y a todos los otros aspectos del derecho, se le atribuye, desde luego, su propio territorio; y el territorio dentro del cual juegan los personajes de este aspecto de la actividad jurídica, es el territorio que ocupan los terceros.

Los terceros, desde el punto de vista del derecho registral, son un poco los sujetos del derecho civil y son un poco los requirentes u otorgantes del derecho notarial. Cuando se realiza una compraventa, hay un sujeto vendedor y un sujeto comprador. Esos mismos sujetos se convierten en otorgante vendedor y otorgante comprador. Esto, en el plano del derecho civil y en el notarial; pero en el plano del derecho registral, el comprador se convierte en el tercero al cual se refiere la Ley. ¿Por qué en terceros? Porque el que

compra o se convierte en acreedor hipotecario, o realiza cualquier otra negociación que tenga un sentido o carácter de derecho real, preparándose mediante la información registral para saber si va a realizar o no esta negociación jurídica. Es decir, el comprador no compra porque sí; compra, primero, sabiendo que el titular de su derecho tiene el derecho inscripto, y, segundo, sabiendo que no hay embargos, inhibiciones, hipotecas, etc., que impidan la realización de ese negocio. Por eso, el comprador, sujeto en derecho civil, es tercero en derecho registral. A su vez, el vendedor también es tercero, o fue tercero después de la venta, porque mientras está en el Registro con su título inscripto opone a toda persona que se le quiera presentar haciéndole una oposición a su titularidad, su inscripción registral.

He dicho esto para dar una explicación lo más sencilla posible de la palabra "tercero", que necesariamente tenemos que emplear en el estudio de la leyes registrales.

La otra palabra a la que también otorgamos importancia, es "exactitud". ¿Qué quiere decir "exactitud"

Tercero, desde el punto de vista de nuestras leyes registrales, es toda persona que entra en una relación de carácter jurídico real, con un titular que tiene un derecho real inscripto.

desde el punto de vista del derecho? En el Código Civil, los artículos 993 a 995 son los que dan la estructura legal a este concepto de exactitud jurídica.

La exactitud, desde el punto de vista documental, significa que no hay más verdad que aquella que resulta y proclama el documento que se tiene a la vista. Por ejemplo, desde el punto de vista del derecho positivo de nuestro país, no hay más verdad registral que la que dice el texto de la Ley 17.801. Desde el punto de vista de la titularidad del derecho de propiedad, de la titularidad del crédito como acreedor hipotecario, desde el punto de vista de la cancelación no hay más titularidad, no hay mejor titularidad que la que resulta de la escritura pública que el titular del derecho presenta a quien va a realizar un negocio en particular con él. No hay mejor comprensión en este caso que la que resulta del documento público notarial que exhibe quien es acreedor hipotecario. Pero el que ha obtenido una sentencia judicial que ha llegado a estar consentida, no tiene mejor y más

derecho que el que resulta de la declaración judicial en la sentencia que pueda exhibir y mostrar.

Desde este punto de vista debe tomarse el concepto de la palabra "exactitud". El término "exactitud" significa que todo derecho está volcado en ese documento.

Desde el punto de vista del derecho registral, la palabra "exactitud" significa que no existe más derecho para el Registro que lo que proclaman los asientos registrales. Es decir, si en la hoja de registro, sea sistema de libro o folio, -cualquier sistema que se emplee- indica que una persona es propietaria de un inmueble en un cincuenta por ciento, no hay más verdad para el Registro que el cincuenta por ciento que dice la hoja de registro, aunque en su título diga que tiene el setenta y cinco por ciento. Para que concuerde lo que dice el título con lo que dice el Registro, habrá que o rectificar el título o rectificar el registro,

Desde el punto de vista del derecho registral, la palabra "exactitud" significa que no existe más derecho para el Registro que lo que proclaman los asientos registrales.

pero cada uno tiene su verdad, y esa verdad es exacta mientras no sea contradicha.

Estos conceptos de "tercero" y "exactitud", vinculados con la idea de seguridad, se dan plenamente en la Ley 17.801. ¿Cómo se logra para el tercero la exactitud en materia de contratación inmobiliaria? Mediante la certificación que expide el Registro de la Propiedad.

Los artículos 22 y siguientes de la ley, nos dan la idea de lo que es la certificación. En esta oportunidad no vamos a leer lo que dicen estos artículos, porque ustedes los conocen y serán tema de otras exposiciones. Pero debemos tener presente que ese concepto de la exactitud se impregna, diríamos, en el certificado, y que quien opera teniendo como base un certificado es como si tuviera el Registro de la Propiedad en su casa. De ahí la responsabilidad que tiene el Registro al expedir las certificaciones. Si se equivoca, el registrador asume las consecuencias y responsabilidad de la certificación, que no serán directas y personales para él, pero sí, en definitiva, para el Estado del cual depende.

La certificación que expide el Registro reproduce el asiento, tiene eficacia respecto al tercero que la solicita y a su vez es oponible a los terceros -no al tercero-, es decir, a las demás personas que están fuera de la relación jurídica que se está realizando, pero que pueden tener en algún momento interés respecto de ella.

¿Qué garantía nos da la Ley 17.801 respecto a los que contratan confiados en ella? En primer lugar, garantiza que no hay oposición a que se realice el negocio. Naturalmente, no hay oposición en el supuesto de que no haya embargo, hipoteca o algún gravamen, cuando se inscribe el certificado, que impida el negocio. Si lo hay, está diciendo ya cuál es la situación y sabrá el interesado que va a realizar esa negociación inmobiliaria si la realiza o no. Partimos de la base que el certificado del Registro dice que el dominio consta a nombre del titular inscripto y que no hay embargos, inhibiciones, gravámenes ni ningún impedimento para realizar esa negociación.

En segundo lugar, dice también que no va a haber oposición a la realización del negocio, siempre que éste se otorgue durante el plazo de vigencia de la certificación y se lo presente para inscribir dentro del plazo de inscripción de los títulos.

Entonces, estos dos son los aspectos fundamentales de la certificación: primero, informar que no hay oposición; segundo, que no va a haber oposición. El primero se refiere a lo presente; el segundo es la preservación respecto al acto que se está realizando.

La oposición, naturalmente puede sobrevenir de causas ajenas. Por ejemplo, un escribano que ha solicitado una certificación puede recibir una notificación judicial diciéndole que hay un embargo trabado sobre esa propiedad y que no debe autorizar la escritura; o, en su caso, esa notificación también le puede venir del mismo Registro de la Propiedad, cuando la ley lo autoriza a hacerlo. En estos casos, entonces, esa garantía de seguridad para realizar el negocio queda cortada por un aspecto ajeno y distinto a la protección que da la Ley 17.801, y que debe ser tenido en cuenta.

Pero ahí se detienen los alcances de la seguridad o de la fe pública que da nuestra Ley 17.801. No llega a legitimar al adquirente manteniéndolo en su adquisición en el supuesto que ésta no llegara a ser legal o que adolezca algún vicio el negocio mismo de la adquisición, externo a la información del Registro pero que afecte la legalidad del negocio. Por ejemplo, si se constituye una hipoteca en un documento privado y llega así al Registro, indudablemente eso no puede estar nunca protegido ni garantizado por el Registro. Y si el escribano inadvertidamente expide el testimonio de la escritura de compraventa o hipoteca como si hubieran firmado ambas partes y falta la firma de

una de ellas, también se pierde la seguridad que da el Registro, pero no por causa del Registro, sino por causas ajenas a él que vician la validez del negocio. Lo dicho, entonces, en cuanto a los principios aplicables en materia de publicidad registral. Ahora vamos a ver los requisitos necesarios para que se produzca esta publicidad.

En primer lugar, que quien adquiera, es decir, el adquirente o tercero -para la ley de Registro, como dijimos hoy- adquiera de quien tenga el título inscrito en el Registro. Esto lo dice el artículo 23 de la ley "Ningún escribano puede autorizar documentos sin tener el título a la vista". Esto es de fundamental importancia, y demás está decir que ese título debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

No obstante, hay dos excepciones. Una, en los supuestos de escrituras simultáneas, previstas por el artículo 26 de la Ley, y la otra, en los supuestos de tracto abreviado, previstos por el artículo 16 de la Ley.

El otro requisito es que quien adquiera -siempre hablamos del tercero- haya obtenido certificación del Registro, tal como lo hemos indicado y de acuerdo con lo que disponen los artículos 23 y 25 de la Ley. Con todo, hay una excepción para esto: el supuesto de las escrituras simultáneas previstas por el artículo 26 de la Ley. Cuando se trata de escrituras simultáneas no hace falta tener a la vista en la segunda escritura certificaciones expedidas por el Registro para esa escritura, sino que se puede relacionar la certificación de la escritura que le precede.

El otro requisito es que la certificación esté vigente a la fecha de otorgamiento del documento. Si la certificación está vencida, indudablemente, aunque se realice el negocio, quien lo realiza carece de protección registral.

La otra situación que le hace perder vigencia a la certificación es -como habíamos dicho hoy- una oposición de tipo judicial. Pero la certificación vigente tiene, de acuerdo a lo que dispone el artículo 25 en su última parte, efecto de anotación preventiva a favor de quien requiere en plazo legal la inscripción del documento.

Se ha objetado que la ley habla de anotación preventiva y no dice qué tipo de anotación preventiva se refiere. En este sentido hay una publicación del doctor Pérez Lasala que ha aparecido hace muy pocos días en la revista jurídica "La Ley"(1). Yo no entiendo por qué hace oposición el doctor Pérez Lasala a este concepto de anotación preventiva. El concepto de anotación preventiva está dado por la ley, de la misma manera que está dado en el código procesal el de anotación preventiva sin decir para qué es dicha anotación. La anotación preventiva puede ser de pago, de inhibición, de litis; puede haber distin-

tos tipos de anotación preventiva y cada uno de ellos produce efectos distintos. También la ley habla de que se deben inscribir los títulos en el registro y cada inscripción produce sus efectos de acuerdo al sentido de la inscripción que se realiza. Sería absurdo que la ley dijera que el título de hipoteca se debe inscribir y que el título de compraventa se debe anotar para que se anote el derecho de compraventa. Se anota el título y de ahí resultan los efectos; se pide la certificación y de ahí resultan los efectos de la certificación. Por eso, no alcanzo a comprender el verdadero sentido que su autor ha querido atribuir a esa crítica. Otro de los requisitos es que el adquirente sea un tercero registral en la forma que habíamos expresado hoy. Es decir, que sea sucesor o causahabiente

El otro requisito es que la certificación esté vigente a la fecha de otorgamiento del documento. Si la certificación está vencida, indudablemente, aunque se realice el negocio, quien lo realiza carece de protección registral.

singular del título inscrito. Decimos causahabiente singular porque este beneficio, desde luego, no se otorga a los sucesores universales. Además, que el adquirente sea de buena fe; que, a su vez, el adquirente inscriba su título en el registro y, desde luego, que actúe y lo inscriba en término legal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5º, teniendo en este caso la eficacia ofensiva que le da el artículo 17 para desplazar a todos aquellos que se quieran oponer a su inscripción.

El otro aspecto de la publicidad está referido a los plazos. Los plazos son de carácter sustancial cuando se refieren, por ejemplo, a los 45 días para presentar -como dice el artículo 5º de la Ley- toda escritura a los efectos de su inscripción, o de 6 días, más uno por cada dos leguas de distancia, para inscribir la hipoteca de acuerdo al artículo 3137 del Código Civil. Y desde luego, los plazos rigen la certificación, que después será motivo de otras conversaciones. Esto, entonces, en cuanto a la publicidad en sentido material.

Publicidad en sentido formal. En primer lugar, publicidad sin registro, publicidad independiente de registro, es decir, aquella que deriva del conocimiento personal que los particulares o interesados tengan del documento que acredita la titularidad del causante. Resulta del artículo 20 de la Ley registral.

En cuanto a las partes, sus herederos, los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos, en su caso, no pueden prevalerse de la falta de inscripción y respecto de ellos el documento se considera inscripto. También en el supuesto de escrituras simultáneas. La publicidad surge de la escritura respecto de la subsiguiente y no, desde luego, de la publicidad del Registro.

El otro aspecto de la publicidad formal es la publicidad formal en el Registro, como habíamos dicho hoy, por el conocimiento personal y directo que se tenga de la inscripción registral, de acuerdo al artículo 21 de la Ley.

Otra forma de esta publicidad son las copias e informes que se expiden de acuerdo al artículo 27 de la Ley, que no tienen efecto de anotación preventiva. Esto en cuanto se refiere a la publicidad.

Quedaría por ver el aspecto de oponibilidad a que también se refiere la Ley 17.801. No sé si ustedes están muy agotados y si no se ha pasado la hora, porque llegado el caso sobre efecto de oponibilidad haremos un breve resumen para evitar cansar su atención.

Sr. GUZMÁN.- Sería conveniente hacer un breve cuarto intermedio.

Se pasa acuarto intermedio

Luego de unos instantes dice el

Sr. FALBO. En resumen, vimos el concepto de publicidad en su aspecto genérico, en sus aspectos específicos como publicidad formal, como publicidad material y la interpretación del aspecto formal y material dentro de las disposiciones de la ley, los requisitos necesarios para que esta publicidad se produzca dentro de los términos de la Ley 17.801.

Ahora, vamos a ver los efectos de la publicidad de acuerdo también al texto de nuestra ley.

Cuando hablamos de publicidad, inmediatamente surge la otra palabra que hoy habíamos analizado: oponibilidad. La oponibilidad se produce, desde luego, como consecuencia de la inscripción de los títulos en el Registro, pero el problema radica en saber qué valor y qué efectos tiene la inscripción con relación a la constitución, publicación y ejercicio de los derechos reales. Y a su vez, siendo ésta la contrafigura, la falta de inscripción, qué efectos produce en semejantes casos.

La inscripción, de acuerdo al sistema que se adopte por la ley, tiene efectos declarativos, constitutivos o

convalidantes.

En nuestro régimen, la Ley 17.801, ¿qué características tiene esta inscripción? ¿Es declarativa, constitutiva o convalidante? El asunto es más difícil de lo que aparentemente pudiera resultar analizándolo a través de los sistemas conocidos en doctrina en materia de publicidad registral.

Evidentemente, no es constitutiva desde el punto de vista de lo resuelto por el Código Civil y de la Ley 17.801, en cuanto a lo que se puede llamar constitución de derechos reales.

De acuerdo al sistema del Código español tampoco es convalidante, puesto que habíamos visto que los efectos de la publicidad se reducen a la seguridad.

Quedaría entonces el de meramente declarativo de acuerdo al sistema de la legislación francesa. Pero a mi juicio, el juego de las disposiciones del Código Civil, en su artículo 2505 y el de la Ley 17.801, le da una característica especial a nuestra legislación, que no es declarativa, constitutiva ni convalidante.

Y para interpretar este aspecto, la he llamado inscripción integradora como una composición de un todo por sus partes distintas que lo integran.

Digo esto así porque el derecho real, la hipoteca que es el más claro y que presenta menos problemas en la interpretación de acuerdo a lo que dispone el Código Civil, queda constituido por el otorgamiento de la escritura pública pero no es oponible mientras no esté inscripto en el Registro. Es decir, habría un derecho real no oponible.

En la transmisión de dominio haría falta la escritura pública, que originaría el título causal y la tradición, y con esto existiría el derecho real, pero no la oponibilidad.

Entonces, ¿qué sentido tiene la oponibilidad y por consiguiente, la inscripción en el Registro? Desde este punto de vista entiendo que la inscripción es integradora del derecho real de dominio o de hipoteca. En primer lugar, es publicidad necesaria e indispensable para que el negocio pueda ser ejercido y tenga eficacia como derecho real con relación a terceros.

Lo que ocurre es que hay dos momentos en que en cada uno de ellos se producen distintos efectos en la creación del derecho real. Uno es el momento de su constitución entre los sujetos interesados personalmente en el mismo y otro, es el momento de la seguridad en el tráfico y no el del nacimiento del derecho real.

Esta es una cuestión que puede ser discutida, que puede ser interpretada de otra manera, y puede llegarse a conclusiones distintas. Pero desde mi punto de vista -repito-, que puede ser motivo de cualquier consideración y desde luego de cualquier crítica, esta inscripción nuestra es una inscripción integradora, es decir un tipo distinto de inscripción respecto

a todas las otras inscripciones conocidas en los sistemas hipotecarios también conocidos.

En nuestro derecho, ¿cómo nace el derecho real? Primero, del título, como negocio causal, y además del título, como documento formal portante del negocio causal. Sumados los dos, se forma el negocio jurídico transmisivo, es decir la titularidad para poder ejercer el derecho.

Esto requiere, necesariamente, hacer un breve análisis del punto 1 del temario "Documentos inscribibles". No vamos a leer la disposición del artículo 3º, porque está al alcance de todos ustedes hacerlo, pero sí es interesante ver bien el concepto de título y documento.

Título, desde el punto de vista del negocio causal, es la relación de carácter obligacional que vincula a los sujetos de derecho. En este sentido, "título" son todos los contratos que tienen eficacia transmisiva, compraventa, donación, permuta, y cualquier otro contrato innominado que tiene los mismos efectos. Por ejemplo, a veces se le plantea al escribano el problema de hacer una escritura de transmisión de un dominio sin un título causal denominado, es decir conocido; el caso que una persona aporte bienes inmuebles a una sociedad como capital. No hay ni compraventa, ni donación, ni permuta. Es uno de los tantos contratos innominados en nuestro derecho civil, pero tiene eficacia transmisiva, puesto que no tiene desde el punto de vista legal que realizarse la transmisión.

Esto es un sentido, en cuanto a la palabra "título". Pero a su vez, el título tiene otro sentido. Título como documento; título como elemento portante del negocio obligacional en él referido.

A eso se refiere el artículo 1184. Hace falta escritura pública para tales y tales negocios, es decir, ahí se refiere al título como documento formal. El documento formal, entonces, es una forma de ser de ese tipo de negocio en materia de negocios inmobiliarios.

Pero dentro del título se produce una suerte de cambio jurídico, que a mi juicio no ha sido debidamente estudiado por la doctrina.

Cuando se realiza el negocio obligacional, en el ejemplo más clásico de la compraventa, hay un vendedor y hay un comprador. Vendedor y comprador se enlazan mediante el contrato, pero cuando ese documento -que puede ser oral, puesto que el contrato de compraventa puede ser oral o escrito, como generalmente es a través del boleto de compraventa, como contrato de compraventa-, se documenta en escritura pública, se produce un fenómeno a mi juicio distinto.

El vendedor, desde el momento de la escritura pública, deja de ser vendedor para convertirse en transmitente, y el comprador deja de ser comprador para

convertirse en adquirente o titular del derecho. Es decir, en ese momento jurídico se produce la transmisión de la titularidad de los derechos, y esa transmisión de la titularidad de los derechos se produce, precisamente como consecuencia y efecto de la existencia de un documento público, que podrá ser notarial o podrá ser judicial, pero siempre requiere, en nuestro ordenamiento un documento público que tenga eficacia traslativa.

De ahí entonces que el título, desde el punto de vista de su comprensión, en nuestro derecho puede tener el sentido de título causal, sentido de documento formal portante de la documentación y título en el sentido sustantivo de transmisión de titularidades de una persona a otra y, desde luego, de transmisión del derecho real de dominio o constitución de hipoteca.

Aclaro esto, porque generalmente se confunde la estructura con el problema de la forma, y forma tiene distintos significados, distintos aspectos en derecho, y el documento a su vez, como tal, tiene también distintos significados y distintas expresiones en derecho.

Naturalmente que no vamos a tocar ese tema, porque nos extenderíamos enormemente.

Entonces tenemos este requisito del título como elemento necesario para la inscripción del derecho.

Claro que el derecho real de dominio no está constituido con el simple título. Hace falta, además, la tradición, que es lo que tiene la fuerza constitutiva del derecho real, pero cuya fuerza, a su vez, depende de la existencia del título. Es decir, no puede haber tradición sin título, a los efectos de lo que jurídicamente debe entenderse tradición. Desde luego, no debe confundirse tradición con posesión, que son dos cosas también distintas.

Posesión es un hecho. La tradición es un concepto jurídico que tiene relevancia y aspectos jurídicos distintos de la posesión, aunque generalmente se lo confunda.

La eficacia de la tradición se produce en el momento del nacimiento del derecho real, y como referencia al acto transmisivo, configura la parte misma del ejercicio del derecho y apoyada en un título válido.

Con esto, dentro de nuestro sistema de adquisición de derechos reales, queda constituido el derecho real: títulos, en todas esas significaciones que le hemos dado, y tradición. Pero falta ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico.

¿Cómo se obtiene ese requisito de eficacia y seguridad en el tráfico? Mediante la inscripción del documento en el Registro.

Decíamos hoy que esta inscripción es integrativa del derecho real, porque desde ese momento es que el derecho real tiene eficacia erga omnes, y además le

da la seguridad con respecto a otros títulos y la seguridad dentro del tráfico y del comercio jurídico notarial. Pero esta eficacia siempre es posterior al nacimiento del derecho real.

De ahí puede entenderse lo que decíamos al comienzo. En nuestro sistema de derechos reales hay, no sé si consciente o inconscientemente, por la vivencia que le dan los hechos a la misma ley, a veces no interpretándola, pero ajustándola a las realidades que se van dando en el ambiente en el cual se aplica, un sentido o interpretación distinta a todas las que se le da en todas las demás legislaciones y en los demás países.

Hace poco tuvimos la visita de un notario alemán que nos explicó cuál era el sistema del registro germánico y su inscripción constitutiva. Claro que el sistema germánico es completamente distinto, desde el punto de vista operativo, desde el punto de vista de su realización práctica, de lo que nosotros podemos leer y apreciar a través del Código Civil alemán, de la ley registral alemana, y de lo que dicen los autores alemanes. Es notable ver qué serie de circunstancias rodean esa transmisión y los efectos que de ahí derivan.

Con esto vamos a los demás efectos previstos por la ley en su artículo 2º. En primer lugar, el efecto fun-

damental y de mayor trascendencia es la publicidad erga omnes, es decir, la publicidad para todos del derecho real. En segundo lugar, otro de los efectos de la inscripción es el que regula la prioridad de los derechos reales, el que establece el rango entre los derechos reales incompatibles y también entre los derechos reales compatibles.

Como decíamos hoy, la inscripción asegura el tráfico inmobiliario y la falta de inscripción produce el efecto negativo a que nos referimos anteriormente. Lo no inscripto no es oponible. Es decir, el lado contrario del concepto de inscripción.

Yo no quiero extenderme más en estos temas, porque se agota el tiempo y de acuerdo con lo programado hay otros temas que tratar. No sé si he puesto la suficiente claridad en todo lo que he dicho. Si hubiera alguna duda, podríamos aclararla en el curso de estas reuniones.

Muchas gracias por la atención que me han dispensado.

NOTAS

(1) PÉREZ LASALA, José Luis. Transmisiones inmobiliarias en la reforma de la legislación civil, Revista jurídica argentina La Ley, t. 131, jul.-sept. de 1968, p. 1.333. Cita Online: AR/DOC/651/2012



Firmas de los Directores de Registros de la Propiedad y Expositores asistentes a la V Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble (Año 1968)

Ex Libris para Biblioteca Augusto Edgardo Scotti.



El Ex Libris(*) dedicado a la Biblioteca "Dr. Edgardo Augusto Scotti" I.S.R.P.I. del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Es un Ex Libris Conmemorativo, en homenaje al impulsor de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 y del Decreto Ley 11.643/63 de la Provincia de Buenos Aires y quien reorganizara la Biblioteca del RPBA, que lleva su nombre. Grabado en relieve, 11 x 9 cm., 2023. Por Julieta Warman.

* El Ex Libris es una marca, un sello de propiedad e identidad de su dueño que se aplica impresa en papel, en el reverso de la cubierta o tapa de un libro para identificar los libros de una biblioteca. Es una locución que deriva del latín que significa "de entre los libros" o "de los libros de...". Aparte de la palabra 'Ex Libris,' debe llevar el nombre del propietario o dedicado (persona o institución) acompañado de una imagen simbólica o alegórica, que representen su identidad, gustos, profesión, etc. que lo identifique.