

Los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos jurídicos sobre el principio de legalidad

Por Fabián Guerrero

La publicidad registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. La publicidad de los derechos reales está dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, persigue la protección del crédito, la seguridad del tópicos jurídico y efectivizar el valor justicia. La publicidad busca dar a conocer realidades, así la posesión de las cosas es uno de los primeros medios de anuncio, que hizo presumir la existencia de un derecho e imponer el deber de respetarlos.

Más tarde en el tiempo, nació la registración en libros para el asiento de ciertos derechos reales, los que se ocuparon de aquellos que no tenían ninguna otra forma de exteriorización publicitaria (hipoteca, prenda).

El derecho germánico tomó en cuenta la protección de los intereses del adquirente frente a terceros y frente a posibles propietarios anteriores de la cosa transmitida. Al título de transmisión se le agregaba la investidura formal con una serie de requisitos. La publicidad continuó con la “*auflassung*”, especie de investidura jurídica que se realizaba “*in situ*”, pasó a realizarse ante el tribunal con una posesión ficta y desembocó en los libros registrables.

Con estos se arriba a una forma de publicidad protectora del interés del tráfico, con efectos de oponibilidad a terceros llegando a efectos integrativos y constitutivos del derecho. El negocio jurídico entonces se integró con el registro publicitario, no existía el derecho si no pasaba por el registro. Recordemos que en nuestro país son de carácter constitutivo los registros de automotores, de equinos pura sangre de carrera y el de palomas mensajeras. Son declarativos

los registros inmobiliarios, el registro de marcas y señales de ganado y los registros de buques y aeronaves.

La publicidad es la razón de ser y objetivo primordial de los registros inmobiliarios su télesis comprende efectos como la oponibilidad a terceros, reserva directa e indirecta de la prioridad, prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo.

En el sistema registral inmobiliario argentino los efectos son declarativos y por él se hace conocer la existencia de derechos y su oponibilidad, protege tanto al titular como al tercero de buena fe en la dinámica jurídica. Dispone el art. 2505 del Cód. Civ. que la inscripción perfecciona el acto. El derecho real existe desde que se cumple el acto complejo de título (suficiente) y modo (suficiente), pero ante la insuficiencia de la traditio como medio de publicidad, se impone la inscripción de los títulos en los registros inmobiliarios.

La inscripción que confiere eficacia erga omnes no nos induce a interpretar que nos encontremos ante un sistema constitutivo.

Que Vélez Sarsfield fuera un crítico a la creación de registros inmobiliarios, no significó una oposición al sistema registral inclinándose por la publicidad posesoria para defensa y conocimiento de las situaciones jurídicas reales receptando únicamente la publicidad registral en materia hipotecaria por la razón de que ese derecho real no tiene "possessio naturalis" y se debe acudir a él para que los terceros puedan conocer las cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble. Asimismo, el mismo Vélez dice "se irán normalizando la situación anómala de los títulos de propiedad a medida que vayan valorizándose, momento en el cual se podrá aceptar la creación de los registros públicos, es sustancial la formación de personas capaces de llevarlos y construir el catastro de los mismos".

El Dec. Ley N° 17.711 del año 1968 modifica al original art. 2505 del Cod. Civil y los principios registrales no son comunes a todos los registros dominiales, así como la determinación de éstos dependerá de la posición de cada expositor, sin embargo podemos enumerar los siguientes: Rogación, Especialidad (determinación), Prioridad, Tracto sucesivo, Legalidad, Legitimación.

En el principio de Rogación: Tenemos que el acceso al registro se produce únicamente a partir de la instancia de parte interesada; el acceso inicial y las mutaciones posteriores, es menester la activación del sistema. Los hechos jurídicos externos deben estar incorporados en un instrumento público o privado (Art. 3 Ley 17.801), la situación registral sólo variará a partir de la presentación del instrumento portante de la relación jurídica a petición del autorizante del documento, su reemplazante legal o quien tuviere interés en asegurar el derecho a registrar (art. 6, Ley N° 17.801) sujeto a la forma y requisitos de la legislación local (art. 7, Ley N° 17.801).

Principio de Especialidad: Que el objeto de las relaciones jurídicas sea determinado o determinable, corresponde conjugar el presente con el art. 3109 del Código Civil que exige determinar con precisión el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, el monto del crédito garantizado con lo previsto en el mismo sentido en el art. 12 de la Ley 17.801 que dispone al matricular el bien se describa (en sus medidas, superficie, linderos) y especificaciones necesarios y convenientes para su individualización (nomenclatura, planos de mensura).

Principio de Prioridad: El Código Civil es directriz en relación con este principio, ya que siendo elemento de todos los derechos reales determina la preferencia hipotecaria por el día de la toma de razón, con la salvedad del art. 3137 del mismo ordenamiento que dispone que la prioridad debe retrotraerse a la fecha de celebración del acto si se inscribe en el término legal (art. 3210 en materia de prenda), (art. 592 obligaciones de dar cosas ciertas muebles), (arts. 594 y 596 para inmuebles); (art. 3269 supuestos de contratación múltiple, obligándose a transmitir sus derechos reales sobre una misma cosa). Un detalle a remarcar es que los arts. 3137 y 3149,

así como el art. 5 de la Ley N° 17.801 fueron modificados por la Ley N° 20.089 unificando todos los plazos en 45 días.

El principio estudiado es acentuado por la disposición del art. 19 de la ley 17.801 que dispone prioridad por número de presentación y fecha de inscripción, retro trayéndose a la celebración del acto (art. 5 Ley N° 17.801), sin embargo se admite sustraerse del efecto de la prioridad legal automática estableciendo otro orden de prelación, compartiendo la prioridad o autorizando a ser compartida (Art. 3135 Cód. Civil en materia hipotecaria –Reserva de rango, especificando el monto de la deuda-).

Principio de Tracto sucesivo: Establece la continuidad registral de titularidades que los asientos reflejan, la historia jurídica del inmueble –encadenamiento del titular dominial y de los demás derechos registrados-, el art. 15 de la Ley N° 17.801 impone la no registración como titular de derecho de persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, excepto adquisición originaria, usucapión o la primera matriculación.

Principio de Inscripción: El art. 2 de la Ley N° 17.801 indica que se inscribirán o anotarán para su publicidad y oponibilidad a terceros, es necesario para la perfección del derecho real, el que existe desde que se otorga el negocio causal de trascendencia real documentado en forma auténtica y cuando se efectúa la tradición -excepto la hipoteca- como consecuencia de la exigencia del art. 23 lleva a decir que la inscripción en nuestro sistema es verdaderamente obligatoria.

Principio de Legalidad: Es el sistema de vigilancia, control y filtro que impide que ingrese al registro un título que no esté completo y sea perfecto los requisitos formales, que hace referencia al art. 8 son los contemplados como en el art. 973, 980, 988, 998, 1004, 1005 del Cód. Civil, consonante con el análisis de la legitimación para disponer (por titularidad registral, no

encontrarse inhibido o con interdicciones para otorgar el acto jurídico) se diferencia de la actividad del registrador, que llama facultad calificadora. (Rafael Nuñez Lagos).

La facultad calificadora radica en el análisis de los documentos para evitar el ingreso e inscripción de aquellos que sean inválidos, defectuosos o imperfectos, o que no correspondan ser registrados. El art. 8 de la Ley N° 17.801 dispone examinar las formas extrínsecas de los documentos pero hay interpretaciones tendientes a extender la función calificadora hasta aspectos no formales, vinculados a la legitimación para obrar o la capacidad del disponente.

Esfera ampliada por el art. 9 para analizar si el instrumento se encuentra viciado de nulidad absoluta y manifiesta o si el vicio es subsanable. Si el vicio es de nulidad absoluta y manifiesta debe rechazarse el documento; si el vicio es manifiesto, pero relativo se deberá inscribir provisionalmente, otorgando un plazo para su subsanación; si el vicio no fuera ostensible, el registrador no tiene atribución para objetar al instrumento.

El procedimiento hasta que el registrador resuelve devenga un proceso de jurisdicción voluntaria que comienza y termina en sede administrativa, aunque puede terminar en un proceso contencioso de índole jurisdiccional (conf. art. 9 Ley 17.801).

Principio de Legitimación: Este principio demanda la confluencia o preexistencia del resto de los principios. Es el producto de todo el proceso, el opus del registrador consiste en legitimar y dar a conocer su legitimación. La legitimación es para el registrador una responsabilidad inexcusable ante la calificación de un documento. En el caso del registro se entiende por titular legitimado al sujeto negocial que deja de ser tercero cuando se produce en su favor un asiento de inscripción definitiva. La legitimación inmobiliaria registral es perfeccionadora y progresiva.

El sistema registral argentino adopta el registro de "títulos"; se recepciona un documento determinado, autorizado por otro oficial público o funcionario. El título ha de contener un acto

o contrato suficiente para transmitir el dominio o constituir el derecho real con arreglo a la teoría del título y del modo, y ha de resultar del título la traditio –por lo menos instrumental-.

En cuanto a las formas ha de estar contenido necesariamente en una escritura pública, en un testimonio judicial o en un documento administrativo. El título notarial en materia de derechos reales es un negocio jurídico autónomo y constitutivo en el instante mismo de la autorización del documento notarial, donde se cierra o completa el ciclo de efectividad. La inscripción se deberá practicar en el registro de acuerdo a la capacidad evidenciada en la audiencia notarial y a la prestación del consentimiento reflejado en el título. A partir de la presentación de la documentación al registrador, éste desarrolla una doble actividad: sobre sus libros no se copia el título sino que se lo extrae y selecciona, separando las obligaciones sin repercusión en el derecho real, de la causa, del contenido, límite o extensión del derecho real, y por otro lado una actividad de fondo o apreciando la legalidad de las formas extrínsecas del documento y la competencia del funcionario u oficial público autorizante, la capacidad legal de los otorgantes, la validez del actor dispositivo (según la teoría del título y modo) y la situación del registro en cuanto a las facultades dispositivas del titular transmitente.

Efectos jurídicos del principio de legalidad

Acabamos de ver en el principio de legalidad que el mismo tiene por objeto el asegurar el cumplimiento de los demás principios registrales. Así destacamos que en la nota de fundamentos del proyecto de ley de Registros de Propiedad Inmueble consagra que éste principio consiste en “la atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicita a efectos de verificar si reúne los presupuestos legales para su ingreso en el Registro”.

El registrador realiza una crítica jurídica que desemboca en su resolución, la práctica de inscripción provisoria o definitiva, o denegación del asiento rogado, bajo su responsabilidad. El juicio de valor consiste en incorporar o no al registro una nueva situación jurídica inmobiliaria.

La primera calificación debe analizar su competencia por razón de la materia y el lugar; a partir de allí calificará el título ingresado, corroborando la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos. Calificar es encuadrar un objeto de conocimiento en una determinada categoría.

Una cosa es hablar de legalidad de formas extrínsecas y otra de la validez de las formas extrínsecas. En este punto es de destacar la opinión de López de Zavalía quien concluye “ese exámen de legalidad de las formas es ateniéndose a lo que resulta de los documentos y de los asientos respectivos, ya que el legislador no utilizó la expresión “...sólo examinará...” sino que comprende en general a “toda actividad de la Oficina”, es decir que gravitará sobre la llamada legalidad de adentro (las normas de conducta del órgano controlante).

¿Hasta dónde llega la función calificadora? Es fundamental analizar el negocio jurídico y sus requisitos, determinando si entra dentro de alguno de los supuestos enumerados en el art. 2 de la Ley N° 17.801, entre otros, a modo de ejemplo abarca la competencia del notario, juzgado o funcionario administrativo que lo expida, la de los requisitos esenciales exigidos por la ley reguladora de cada ámbito, los elementos que deba contener la inscripción respectiva, autenticidad, legitimación. Fuera de los expresados en los textos legales, no existe posibilidad de examen (observación o rechazo) por parte del registrador, de requisitos sustanciales (ni formales) de los actos jurídicos registrales o de los instrumentos que comprueban su otorgamiento, ni bases que justifiquen ir más allá en la calificación, de lo contrario sería asignarle atribución de impedir que los actos tuviesen efectos respecto de terceros (art. 2503 del Cód. Civil y 2 de la Ley N° 17.801), y esto último ni siquiera los jueces pueden hacerlo.

Bibliografía consultada:

“Derechos Reales”, Tomo III de Papaño-Kiper-Dillon-Cause Edit. Depalma.

“Eficacia ofensiva de la publicidad registral inmobiliaria” Weiss – Zavala Jornada Notarial Argentina, tema I “Las inexactitudes registrales. Calificación registral. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Pcia. De Bs. As. Tomo 965 doctrina Pag. 308, 310, 312, 313, 314, 315, 316, 320/321.

Moisset de Espanes, Luis “Publicidad registral”, 3° ed. Edit. Zavalía, Bs.As. 2003, pags. 19, 26, 86,108.

Nuñez Lagos, Rafael “La integridad de la Fe Pública en los registros de propiedad”, Revista del Notariado, N° 685, Buenos Aires 1966 pag. 44, 75.

“Hechos y derechos en el documento público”. Revista Notarial N° 779 pag. 1307 y ss.

Alterini, Jorge H “Gravitación de la reforma al art. 2505 del Código Civil”, ED 43-1181

Lopez de Zavalía, Fernando J. “Curso introductorio al Derecho Registral”, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1983, pág. 388 y 398

Fuente: <https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=61865&print=1>
