

La registraci3n inmobiliaria en el proyecto de reformas al C3digo Civil argentino

SUMARIO.— INTRODUCCI3N.—RESPECTO DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LA REGISTRACI3N DE COSAS REGISTRABLES (CAPITULO 1).— EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS COMO DISPOSICIONES COMUNES PARA LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA: LAS DISPOSICIONES COMUNES.—EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS COMO DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA: LAS NORMAS EN GENERAL, LAS NORMAS EN PARTICULAR.—LAS REGISTRACIONES PERSONALES.

INTRODUCCI3N

El 18 de diciembre de 1998, la Comisi3n Honoraria, creada por el Decreto 685/95, del Poder Ejecutivo Nacional, present3 al Ministro de Justicia de la Naci3n, y por su intermedio al Presidente de la Naci3n, el nuevo anteproyecto de C3digo Civil unificado con el C3digo de Comercio.

Es 3ste el cuarto intento de lograr un C3digo 3nico para nuestro pa3s, teniendo el anteproyecto al momento de publicaci3n de este art3culo tratamiento legislativo. El trabajo se compone del texto de la ley, que deber3 aprobar el nuevo C3digo Civil, y de los Anexos I y II. El primero contiene todo el articulado del proyectado ordenamiento de fondo y el segundo de la legislaci3n complementaria. Luego del mensaje de elevaci3n del proyecto aparecen sus fundamentos. El C3digo consta de 2.532 art3culos, dividido en: Libros, T3tulos, Cap3tulos, Secciones, y Par3grafos.

La reforma proyectada a la ley nacional registral n3mero 17.801 se encuentra en el Libro Quinto: «De los Derechos Reales», en el T3tulo XIII, «De la publicidad registral», dividido en tres cap3tulos, el primero conteniendo disposiciones generales para la publicidad registral sobre cosas, el segundo regulando la publicidad inmobiliaria y el tercero referido a las registraciones

personales, en cincuenta y dos artículos, que analizaremos en este trabajo, siguiendo el orden del proyecto.

El Proyecto, siguiendo al de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, destaca la importancia de la publicidad registral en el ítem 292 de la Exposición de Motivos, y señala que: «no debe dilatarse más la incorporación de un ordenamiento básico de la publicidad registral al Código Civil, al menos con relación a las cosas, pues el artículo 2.505, según la redacción de la ley 17.711, ceñido a los inmuebles quedó legislado en un contexto extraño a la registración». Recordemos que el ordenamiento básico de la publicidad registral inmobiliaria es la Ley Nacional Registral Inmobiliaria número 17.801, lo que faltó fue actualizar la misma, e incorporar normas que regulen las relaciones jurídicas derivadas de la publicidad registral, no la ley registral que ya está incorporada al Código Civil dentro de las leyes que lo integran, el Proyecto incorpora a la ley registral dentro del texto mismo del Código, como ya lo expresáramos más arriba. Destaca el mencionado ítem que para su redacción se han tenido en cuenta las enseñanzas de la tradición argentina, muchas de ellas acogidas por los congresos internacionales de derecho registral, desde el de Buenos Aires de 1972, hasta el reciente de Marruecos de 1998.

Queremos señalar que en diversos congresos y seminarios hemos expresado nuestra convicción acerca de una reforma parcial de la ley registral (1), por lo que desde este pensamiento analizaremos el proyecto de reformas y esperamos su sanción.

El Proyecto agrega modificaciones muy importantes a la actual ley nacional registral, las que reseñaremos en este trabajo, y persiste en el mantenimiento de algunas normas contenidas en la Ley 17.801.

El texto del Proyecto fue analizado en la XXXVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, realizado en Resistencia, Provincia del Chaco, República Argentina, en el mes de octubre de 1999.

Reunión en la que se consideró insuficientes los fundamentos del proyecto de ley, para ilustrar sobre los motivos que llevaron a los autores a descartar prácticamente las normas de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria número 17.801 (que será abrogada conforme lo previsto en el artículo 12 de la «llamada legislación complementaria»).

Por la escasez de la fundamentación no se alcanzaron a comprender las razones que justifiquen trasladar al cuerpo codificado un articulado semejante al de la Ley 17.801, y haciéndolo no siempre con acierto. Si se determinó que las normas proyectadas no aportan más claridad respecto del actual régimen de publicidad, oponibilidad, y demás previsiones de dicha ley, señalando que las disposiciones proyectadas dificultan la interpretación y aplicación de las

(1) Del último párrafo de nuestro trabajo: «Ley Nacional Registral Inmobiliaria... treinta años después», en *Revista del Notariado*, núm. 856, julio de 1999, pág. 99.

normas, con el agravante de que la inclusión en el Código de aquellas de naturaleza procedimental hará más complejo el trámite de una reforma futura que procure superar dichas dificultades.

La mencionada Reunión analizó las conclusiones de un trabajo realizado por el Dr. Felipe Pedro Villaro, asesor del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y asesor del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, «Algunas reflexiones críticas sobre la Publicidad Registral, particularmente Inmobiliaria, en el Proyecto de Código Civil», que en parte se transcribe a continuación, y ha resuelto integrarlo al Despacho número 2 de la mencionada Reunión, señalando las siguientes coincidencias:

1) No es aconsejable incluir en el Código Civil los aspectos referidos al procedimiento registral, sino sólo los principios generales de la Publicidad Registral.

2) Con respecto al artículo 2.177, surgen dos posturas diferentes, una la de aquellos que entienden que limitan las escrituras simultáneas y la exigencia que el certificado individualice los actos a instrumentar y los escribanos que intervendrán. La otra que hace hincapié en la necesidad de individualizar a los escribanos intervinientes y a los actos a instrumentar.

3) No es conveniente para acceder a la publicidad formal del Registro, reemplazar el concepto de «interés legítimo», por el de simple interés, como resulta del artículo 2.170 del Proyecto.

4) Es necesario establecer plazos de vigencia diferenciados para los certificados administrativos y judiciales.

5) Es necesario establecer normas para la publicidad registral de la subasta.

6) No tiene sentido el agregado de los datos que establezcan «las leyes locales», respecto de la individualización de las personas inhibidas judicialmente, tal como lo regula el artículo 2.187 del Proyecto.

7) Con respecto al régimen patrimonial del matrimonio (Título II del Libro III), las normas allí reguladas son insuficientes en materia de publicidad registral, con previsibles efectos negativos sobre el tráfico jurídico inmobiliario.

El análisis puntual del articulado del Proyecto se dividió de la siguiente manera:

RESPECTO DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LA REGISTRACION DE COSAS REGISTRABLES (CAPITULO 1)

El Proyecto privilegia el instrumento público por sobre el privado que sólo podrá ser inscrito cuando una ley así lo prevea, si las firmas están certificadas por escribano público (artículo 2.139).

El artículo 2.138 persiste en la no convalidación registral del instrumento nulo, como así tampoco en la subsanación mediante la inscripción de los defectos que adoleciera el documento según las leyes.

Este artículo al establecer que la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, se ciñe a los negocios jurídicos afectados de nulidad insubsanable, bien por no haber nacido a la vida jurídica al faltarles un elemento esencial (inexistencia), o ya sea porque su viabilidad jurídica se opone a la misma ley, cuyos preceptos han sido vulnerados (nulidad absoluta o relativa).

O sea que la inscripción registral no es factor constitutivo de derechos ni imprime validez a los contratos nulos, sino que sirve de amparo a los títulos cuando provengan de negocios con eficacia legal.

Mantiene el Proyecto, en el artículo 2.140, el principio de rogación registral, dejando a las leyes locales la regulación de quienes tienen interés legítimo en hacer variar la situación registral.

De modo que la persona que haya presentado el documento en el Registro de la Propiedad Inmueble podrá solicitar la práctica del asiento pretendido, dado el carácter rogado de nuestro sistema registral todo ello sin perjuicio de la facultad calificadora del registrador para acceder o no a la petición, y del trámite recursivo registral en caso de negativa.

El artículo 2.141 establece la facultad calificadora del registrador, basada en el principio de legalidad, sin establecer los límites, y sin señalar si sólo se califican los documentos inicialmente presentados sino también los relacionados con ellos.

Este artículo escueto es explicado en la Exposición de Motivos, admitiendo que la calificación puede ir más allá de las formas extrínsecas, pero con el impedimento de calificar si el escribano ya lo ha hecho, en forma expresa y fundada; se trata de impedir calificaciones superpuestas.

El final de dicho texto, dice: «sin perjuicio de los recursos judiciales de revisión», se trata como en el Proyecto de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, de legitimar al registrador para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de la calificación (2). Aplaudimos el texto de este artículo anhelado largamente, a fin de poder defender la calificación registral al poder intervenir en el trámite judicial, tal como lo hacen los registradores españoles en el trámite del recurso gubernativo.

(2) Así es en España.

EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS COMO DISPOSICIONES COMUNES PARA LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

LAS DISPOSICIONES COMUNES

El artículo 2.137 establece que la publicidad registral «requerida a los efectos previstos en los ordenamientos respectivos con relación a cosas, se realiza mediante la inscripción del instrumento en el que conste la situación jurídica registrable». Parece que todas las cosas registrables, quedan sujetas a las normas comunes contenidas en el Capítulo 1, por lo tanto a ellas habrá que aplicarle el contenido de los artículos 2.138 a 2.155, a saber: no convalidación, instrumentación en documento público, como regla: calificación amplia, prioridad mediante el ordenamiento diario de presentación de los documentos, modificación convencional de la prioridad, especialidad, soportes inmutables, procedimiento de tracto abreviado, presunción de exactitud, título inscripto y certificado previo para autorizar actos de transmisión o modificación de un derecho, entre otros. Ahora bien: junto a los inmuebles, en nuestro derecho tenemos como cosas registrables a los automotores, a los buques y a las aeronaves. Los automotores tienen su régimen registral propio, anterior al régimen registral inmobiliario, regulado por el Decreto-Ley 5682 de 1958, ratificado por ley 14.467, y modificado por las leyes 22130, y 22977'. Las aeronaves también lo tienen con la ley 17285, y los buques lo tienen con el Registro de la Propiedad Naval, creado por decreto 18300 de 1956 y ratificado por ley 19170 como Registro Nacional de Buques.

Del modo expuesto en el proyecto de ley, tenemos en la actualidad en nuestro país, cuatro regímenes.

EXAMEN DE LOS ARTÍCULOS PROYECTADOS COMO DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

LAS NORMAS EN GENERAL

El Capítulo II del Título XIII destina 30 artículos a regular la publicidad inmobiliaria, los fundamentos expresan que se han tomado de la Ley 17.801, cuyas normas se han trasladado con algunas modificaciones o literalmente, también se han agregado algunas normas nuevas como los artículos 2.157, 2.162, 2.174, y 2.178. Algunos artículos de la Ley 17.801, como el artículo 18, han sido desdoblados en tres normas (arts. 2.180, 2.181 y 2.182), sin ninguna razón aparente, como no sea la de redactar textos breves. Sin embar-

go, no ocurre lo mismo con otros artículos como el 2.160 y el 2.161. Se alteró la distribución de los artículos que tiene la actual ley 17.801 y el resultado no implica una mejora, como en el caso del artículo 2.176 que regula la inscripción condicional (en realidad debió llamarla condicionada), con motivo de la reserva de prioridad que origina el certificado cuando no es ésta la única fuente de condicionamiento, ya que también la generan las inscripciones provisionales y el transcurso del plazo de presentación de los documentos.

Sobre algunos textos originales de la ley 17.801 se han introducido modificaciones gramaticales que no en todos los casos los mejoran, y en otras se han reemplazado conceptos incurriendo en algunas imprecisiones como ocurre con los de soporte y matrícula que en los arts. 2.166 y 2.167 se confunden.

LAS NORMAS EN PARTICULAR

El ordenamiento especial para la publicidad inmobiliaria se abre con el artículo 2.156 (3), que es el reflejo y la consecuencia de la teoría mayoritariamente sostenida por la doctrina y la jurisprudencia, basada en la tradición como modo de adquirir, sin publicidad registral, esta teoría, y en consecuencia, la norma contenida en el artículo 2.156, se apoya sobre el concepto de oponibilidad haciéndolo jugar de modo diferente según se trate de terceros interesados de buena fe o de terceros desinteresados o interesados de mala fe en el primer caso para convertir en inoponible. En el primer caso para convertir en oponible la adquisición o modificación exige la inscripción registral. En el segundo caso, la oponibilidad de las mutaciones se produce sin necesidad de inscripción registral, extendiéndola a las partes, sus herederos, el funcionario autorizante. Tendremos un derecho real oponible a algunas personas cuando haya inscripción registral y oponible a todas las personas (*erga omnes*), cuando la haya. Y tendremos un derecho real que será oponible a los terceros interesados de mala fe y a los desinteresados pero no será oponible a los terceros interesados de buena fe. De tal manera cuando se trate de la adquisición del derecho real de dominio, si no hay inscripción no habrá acción reivindicatoria, ni confesoria, ni negatoria con respecto a los terceros interesados de buena fe. Es concebible, puede preguntarse, un derecho real de dominio sin esas acciones. Para esta teoría es concebible ya que se supone que la oponibilidad es cuestión no sustancial del derecho real. Igual situación habrá de ocurrir con un derecho real de hipoteca no inscripto, tendrá oponibilidad y por lo tanto acción repersecutoria y preferencia, para los terceros desinteresados y los interesados de mala fe, no la tendrá para los terceros interesados de buena fe. Y así sucesivamente.

(3) N. del A.: Este artículo es originario del proyecto.

Podemos admitir esta teoría como una amonización inteligente del artículo 2.505 del Código Civil, incorporado por la ley 17.711, con la estructura orgánica del Código Civil, pero no podemos aceptarla como propuesta normativa para un Código Civil moderno, tal como se la regula en el artículo 2.157 (4). No sólo porque destruye la estructura lógica del derecho real, sino que reserva para la tradición una función que no puede cumplir.

El artículo 2.158 (5) especifica qué instrumentos son inscribibles en los Registros de la Propiedad Inmueble, su texto es similar al del artículo 2 de la ley 17.801; no obstante, se lo ha sintetizado, con dos diferencias: en primer lugar el adverbio «sólo», con lo que parece que indicarse que fuera de los señalados por el artículo no puede haber otros instrumentos susceptibles de inscripción. En segundo lugar han sido excluidos los documentos que «declaran» la adquisición de un derecho real inmobiliario, admitidos en el texto del artículo 2 de la ley 17.801. Como no hay explicaciones para los artículos proyectados, pues no hay notas y los Fundamentos son muy generales, se ha pensado que no existen documentos inscribibles que declaren la adquisición de derechos reales inmobiliarios; o que si los hay, no se deben inscribir. Nos queda la duda, pues, respecto de las sentencias de usucapión, de las adjudicaciones por partición hereditaria, de las adjudicaciones por partición por divorcio vincular y de las declaratorias de herederos y testamentos, que no son títulos sino que «declaran la existencia de un título», acerca de la posibilidad de su inscripción o no ya que el adverbio «sólo» es categóricamente limitativo. Tal vez se las haya considerado incluidas entre las adquisiciones o entre las modificaciones de los derechos reales inmobiliarios.

El artículo 2.159 (6) es uno de los pocos sobre los cuales hay referencias en los Fundamentos del Proyecto (punto 292, párrafo 9) que «en materia de calificación se tienden a equilibrar los valores e incumbencias en juego a través de admitir que la calificación puede exceder los aspectos, meramente formales, pero con el impedimento para hacerlo si el escribano o funcionario público se hubiera expedido sobre esos aspectos de manera expresa y fundada», y como consecuencia de tal decisión el texto proyectado nos dice, como la Ley 17.801, en su artículo 8, que «el Registro debe calificar la legalidad de las formas del instrumento cuya inscripción se solicite...» y a continuación se agrega el texto que constituye una novedad y no tiene antecedentes en la legislación registral argentina, y que dice: «También puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada». Los fun-

(4) N. del A.: ídem.

(5) N. del A.: Este artículo reproduce con modificaciones el artículo 2 de la Ley 17.801.

(6) N. del A.: Este artículo reemplaza al artículo 8 de la Ley 17.801.

damentos a los que nos referimos más arriba no arrojan demasiada luz sobre esta regla calificatoria ya que sólo agregan que ella «resguarda (el interés general) del desaliento de la superposición de calificaciones cuando el autorizante asume sus funciones sin retaceos».

Según la confesada intención de los redactores, el texto que examinamos vendrá a solucionar un conflicto existente entre la extensión de la función calificadora registral y la función calificadora notarial o judicial, o administrativa (no se distingue en el texto proyectado), con la que puede superponerse la registral. Hasta ahora sabíamos que el autorizante era el autor del documento, quien da, con fe pública, forma instrumental al negocio que celebran las partes, pero ignorábamos esa función calificatoria, con respecto al documento mismo, que este artículo 2.159 regula.

No podemos dejar de señalar que con el texto de la ley vigente (17.801), no puede existir conflicto con la extensión de la función calificatoria: el registrador sólo puede examinar aquellos aspectos que la ley prescribe, siempre que se refieran al contenido registrable del documento y surjan de él. Y nadie que no sea el registrador puede calificar esos aspectos, pues se estaría sustituyendo en su función y, al fin de cuentas, no se sabría a ciencia cierta cuál es el rol de unos y otros.

El texto del artículo proyectado, comienza con una frase permisiva diciéndonos: «también puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento», dando por sobreentendido que existen aspectos no sustanciales (¿serán formales?) y sustanciales, debemos preguntarnos entonces cuáles serán los unos y los otros, nos debemos preguntar ¿es sustancial o formal la comparencia al acto de las partes, la existencia de representación, la libertad de disposición, la existencia de precio en la compraventa, el asentimiento conyugal, la autorización para disponer en el caso de los menores o insanos, la condición de ganancial o propio de un bien al efecto sucesorio, en una transmisión por tracto abreviado, entre otros? ¿Quién habrá de resolver si son formales o sustanciales? ¿El registrador? ¿El autorizante? ¿El tribunal revisor? Pero no nos anticipemos, el texto proyectado agrega que en el caso de aspectos sustanciales «el registrador podrá calificarlos, si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada». ¿Qué significa «expedirse»? ¿En dónde debe expedirse el autorizante? y ¿Quién resuelve si se expidió en forma fundada?, nos planteamos tres interrogantes que la norma deja abiertos y sin respuesta: en la escritura pública, en la resolución judicial o en la resolución administrativa, los autorizantes no tienen que «expedirse», sobre nada porque expedirse equivale a pronunciarse sobre algo, a emitir una opinión, y no es esa ni puede ser tarea del autorizante; no se puede confundir una escritura pública con un dictamen o con una resolución y mucho menos exigir, además que la opinión sea fundada. Y por otra parte, por más que el autorizante no se haya expedido en

forma fundada y expresa, como dice el texto proyectado, hay aspectos que el registrador no puede calificar aunque el autorizante no se expida.

Si imaginamos ordenadamente lo que puede ocurrir veremos que esta norma proyectada puede convertirse en una fuente inagotable de conflictos mucho mayores de los que quiso evitar: supongamos que sobre un aspecto que el autorizante consideró sustancial, se expide del modo que plantea la norma. Frente a ello pueden ocurrir dos situaciones: que el registrador entienda que es formal y por lo tanto puede calificar, o que entienda que la «expedición» no es fundada y, en consecuencia observe igualmente el documento. Creemos que con este procedimiento se habrá inventado una nueva categoría de observaciones registrales: las referidas al carácter formal o sustancial del aspecto a calificar y las referidas a si ha habido expedición fundada o no sobre él. No tenemos dudas que esta norma sólo puede haberse formulado tal como aparece sobre la base de una frustración expresiva, pues de lo contrario deberíamos pensar que exterioriza un preocupante distanciamiento de la problemática registral concreta.

El artículo 2.160 (7), si bien reproduce la primera parte del artículo 9 de la ley 17.801, ha sido formulado como una descripción de las conductas posibles del registrador, frente al instrumento que serían tres: inscribir definitivamente, inscribir provisionalmente, o rechazar el documento: el artículo se olvida de una cuarta posibilidad que es la inscripción «condicionada» regulada más adelante en el artículo 2.176 y denominada «inscripción condicional». Ya que se incluyó la inscripción definitiva debió incluirse también la inscripción condicionada.

El texto del artículo presenta a nuestro entender, algunas variantes que no lo mejoran, a saber: se ha suprimido la anotación provisional, en realidad la figura de la anotación se ha suprimido en todo el texto del proyecto.

En el inciso b) al referirse a la inscripción provisional se menciona la existencia de «defectos saneables», abandonando el concepto de «defectos subsanables» (del artículo 9 inc b) de la ley 17.801. No nos parece útil el reemplazo del término porque el concepto de «subsancable» tiene una larga identidad técnico-registral, tanto en la legislación argentina como en la hipotecaria española que en esto le sirvió de fuente. Además porque son conceptos distintos: el saneamiento se reserva para los vicios de los actos jurídicos, y en este sentido utiliza el término *el mismo Proyecto* en los artículos 384 (nulidad absoluta. No saneamiento) y 383 (nulidad relativa). La subsanación incluye defectos que pueden no ser vicio, y así lo usa también *el mismo Proyecto*, en el capítulo I del mismo Título que analizamos, en el artículo 2.138. No se nos ocurre ninguna razón por la que se ha utilizado aquí un criterio diferente.

(7) N. del A.: Este artículo reproduce el artículo 9 de la Ley 17.801.

En el inciso c) destinado al rechazo del documento se mantiene la nulidad absoluta y manifiesta, como aquí se la denomina «invalidez absoluta y ostensible», no obstante que en el artículo 384 del proyecto —citado más arriba— se la denomina nulidad absoluta y manifiesta.

El artículo 2.161 (8), regula la inscripción provisional reproduciendo con pocas variantes la segunda parte del artículo 9 de la Ley 17.801. Ellas son:

- La prórroga de la inscripción provisional cuyo plazo se mantiene en 180 días, se concede mediante petición fundada, y resolución también fundada, aspecto este último bastante obvio ya que si no hay resolución no habrá prórroga y si se puede conceder o no la decisión registral deberá expresar por qué lo hace;
- Se ha eliminado la prórroga automática, que contiene el actual artículo 9 de la Ley 17.801, para el supuesto que se solicite la rectificación de la decisión, lo cual puede implicar una desprotección para el solicitante y una inadvertencia para el tercero que —mantiene una inscripción condicionada por esa provisional—.
- Se incorporó en el texto el plazo de 90 días para interponer la rectificación de la calificación. A nuestro juicio este texto incursiona en un aspecto reservado a la legislación local, e indudablemente ha sido tomado del establecido en el artículo 44 del Decreto 2080/80 (t.o. por Dto. 466/99), reglamentario de la ley nacional registral en la Capital Federal.

El artículo 2.162 (9) contiene un mandato para las legislaciones locales que concretaría una aspiración reiteradamente reclamada por los Registros: la posibilidad de insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervengan en la revisión de las causas. Celebramos la inclusión de este artículo, sin duda, tomado del artículo 115 de la Ley Hipotecaria Española (recurso gubernativo arts. 66 Ley Hipotecaria y 113, 114, 115, 116, del Reglamento Hipotecario).

Los artículos 2.163, 2.164, 2.165, y 2.166, reproducen sin mayores variantes los artículos 10, 11, 12 y 13 de la Ley 17.801, salvo la introducción del concepto de «soporte real» —al que antes nos refiriéramos, con el que se busca ampliar el concepto de folio real» limitado nominalmente a la hoja registral. También se refiere a los «soportes», en el Título XIII, Capítulo 1, Disposiciones comunes, en el artículo 2.145, donde prescribe directivas muy concretas para lo que denomina «soportes», señala que los asientos registrales deben concentrarse en un único soporte, que deben preverse soportes de resguardo y que todos los soportes deben ser de «máxima inmutabilidad», «permanente legibilidad» y «reconstruibles».

(8) N. del A.: ídem.

(9) N. del A.: Este artículo es originario del proyecto.

Está claro que el término soporte está usado en un sentido más o menos metafórico, como referencia a la sustancia en que deben estar sostenidos los asientos (la primera acepción del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española es precisamente «apoyo o sostén»; las otras dos acepciones no tienen ninguna vinculación) (10). Admitiendo la metáfora también es evidente que, en primer lugar, se ha efectuado una transliteración del concepto de «folio real» según el cual se destina una hoja o folio para cada inmueble. Lamentablemente la transliteración es imperfecta porque al agregarle el adjetivo «único», lo que resulta es que tendremos un «sólo soporte y sin otro de su especie», lo cual deviene ininteligible, como no sea que entendamos que los «soportes» deben ser todos del mismo material... tal vez lo que se quiso decir es que debe haber soportes separados para cada cosa, pero del modo en que ha sido dicho, parece ser que los asientos (todos los asientos) deben estar juntos, en un solo y único soporte, lo cual resulta absurdo. Es indudable, que no se ha querido caer en una terminología limitativa para evitar que los asientos registrales deban estar obligadamente asentados en papel o cartulina, abriendo la posibilidad de la memoria magnética o del disco óptico. Sin embargo, los requisitos que se enuncian en la segunda parte del artículo contradicen totalmente esa posibilidad como se verá seguidamente.

Según se ha establecido, «los soportes deben ser de máxima inmutabilidad» y «permanentemente legibles», además de «reconstruibles». Dejemos de lado la cuestión acerca que lo inmutable no tiene grados: algo es inmutable o no lo es, por lo tanto no hay máxima ni mínima. El diccionario define a la inmutabilidad como la «calidad de lo inmutable», e inmutable es lo que «no puede ni se puede cambiar» (11), a partir de este concepto tan claro, estamos obligados a decir que compartimos el criterio que los «soportes registrales» deben ser inmutables, pero nos parece que esto debió ser dicho de otro modo, específicamente señalando sin temores, cómo quiere que sea el asiento registral. Desde el punto de vista estricto sólo los objetos ideales son inmutables por definición, en consecuencia debemos recurrir a un concepto relativo de inmutabilidad, entendiendo por tal aquello que, si se cambia se advierte o mejor dicho, aquella cualidad que hace que aquel cambio sea irreversible desde el punto de vista físico. Este es el concepto utilizado por el proyecto italiano de conservación electrónica de documentos, en el que se define como «soporte indeleble», aquel medio de memorización de datos cuya tecnología comporta la modificación irreversible de su estado físico. En tal sentido, resultan indelebles, y por tanto inmutables, el papel y la imagen del disco óptico (aunque sobre éste no se

(10) Diccionario de la Real Academia.

(11) Diccionario de la Real Academia.

puede operar), y no reúnen tal calidad los medios magnéticos «floppy-disk», cintas, cartuchos y discos rígidos, de las computadoras), pues en ellos lo que se organiza es un componente físico, por lo que se puede reescribir sobre ellos. Es también el concepto utilizado por el artículo 30 de la Ley 24.624, en el que se define al «soporte indeleble», como el único que garantiza la estabilidad, perdurabilidad, inalterabilidad e inmutabilidad de los datos. Nos parece que el texto proyectado debió ser más preciso, pues en el estado tecnológico actual, los requisitos exigidos para el soporte, sólo son reunidos por el papel. Y sólo en este caso cobra significación la exigencia de soportes de resguardo.

En cuanto al requisito de «permanente legibilidad» también a él representa un concepto problemático: si por ello se entiende aquello cuya significación inmediata se percibe mediante el sentido de la vista, sólo tiene tal condición el texto escrito, es decir el que expresa conceptos e ideas mediante la representación gráfica de las palabras del idioma español. Si para leer —como ocurre con los textos contenidos en la memoria de la computadora— es necesario contar con la traducción de la máquina y el programa respectivo, es evidente que no estamos frente al supuesto de «permanentemente legible»; la legibilidad sólo existirá en la medida en que haya traducción pues el asiento, registral no estará en idioma español sino en caracteres magnéticos, que no son lengua sino lenguaje.

No es necesario referirse a la exigencia de que los soportes sean «reconstruibles», porque si se destruye el soporte lo que podrá reconstruirse es el asiento, pero no el soporte.

Sin perjuicio de lo expuesto, no podemos dejar de señalar la confusión en la que se incurre —tal vez porque se trata de conceptos nuevos en el artículo 2.166; en el caso de división de inmuebles se manda confeccionar nuevas matrículas, y a «poner nota en el soporte primitivo». En el caso de anexión o unificación la vinculación no es entre los «soportes» sino entre las «matrículas».

El artículo 2.167, es el equivalente del artículo 14 de la Ley 17.801, pero mientras éste ordena practicar las registraciones «en los lugares correspondientes del folio», en el artículo del proyecto ha desaparecido toda referencia espacial. Además se ha suprimido el último párrafo del citado artículo 14 que contiene la exigencia del estricto orden cronológico de las inscripciones para impedir intercalaciones. Debíó al menos, preverse un texto equivalente, al igual que para las especificaciones particulares al que se refiere en su parte final.

El artículo 2.168, copia la última parte del artículo 33 de la Ley 17.801, como este trabajo trata de una opinión acerca del proyecto de reformas, y el mencionado artículo es una transcripción con casi imperceptibles variantes no en cuanto a contenido sino en cuanto a redacción, no lo comentamos.

El artículo 2.169 (12) se refiere a las instrumentaciones simultáneas, incluyéndolo como supuesto del procedimiento de tracto abreviado. Cabe apuntar, no obstante, que se ha precisado el concepto de simultaneidad, siguiendo la doctrina mayoritaria, «como el que resulta de instrumentaciones otorgadas el mismo día», aunque se trate de escribanos de distinta jurisdicción. Es una acertada solución, pero al margen de ello, creemos que debió hablarse de escrituras simultáneas, pues no se nos ocurre cómo puede haber simultaneidad entre actos judiciales o administrativos».

Desde el artículo 2.170 al 2.178 se regula lo que en la Ley 17.801 es el capítulo destinado a la publicidad registral en sus artículos 21 a 29. Muchos textos son reproducción de éstos (13) (con excepción de los artículos 2.174, 2.176, y 2.178), pero hay diferencias sustanciales que creemos necesario analizar:

El artículo 2.170, similar al artículo 21 de la Ley 17.801, aunque sintetizado, al señalar que el registro es público para quien quiera conocer el estado jurídico de los inmuebles, ya no exige, como la Ley 17.801, «interés legítimo», sino simplemente «interés». Se ha excluido también la posibilidad de conocer las situaciones personales, al eliminar la voz «interdicción» que contiene el artículo de la ley registral, y no la consigna tampoco en el artículo siguiente con respecto a la «libertad de disposición», como lo hace el artículo 22 de la ley actual. No creemos que se las haya querido excluir, es indudable que se trata sólo de una omisión, pues aparecen en el artículo 2.148 de las Disposiciones Comunes. Este artículo es una generalización del artículo 23 de la Ley 17.801, no tiene demasiadas diferencias, salvo la confusa redacción de su segundo párrafo, ya que el primero está planteado como prohibición y el segundo como exigencia, nos parece que hubiera sido preferible mantener la redacción originaria de la Ley 17.801, que estimamos más correcta.

El artículo 2.170, que equivale al artículo 22 de la Ley 17.801, ha sido denominado «vías de acceso», a nuestro juicio incorrectamente, porque luego el proyecto establece que el Registro debe expedir certificados, informes o copias de la documentación registral y estas en realidad no son «vías de acceso», sino medios de publicidad. En todo caso las vías de acceso serán las solicitudes respectivas, si bien puede admitirse que se trata de una metáfora aunque no debiera haberlas en la ley.

La frase final del texto proyectado, que es en verdad la que corresponde al artículo 22 de la ley actual, tiene tres importantes diferencias, a saber:

(12) N. del A.: Este artículo reproduce parte del artículo 16 de la Ley 17.801.

(13) N. del A.: El artículo 2.170 reproduce el 21, el 2.171 copia al artículo 22, el 2.172 reproduce con variantes el artículo 24 y el 25, el 2.173, la última parte del artículo 24; el 2.175 toma parte del artículo 25, el artículo 2.177 reproduce con variantes el artículo 26, el 2.179 reproduce el artículo 5, modificándolo, todos de la Ley 17.801.

1) El artículo 22 de la Ley 17.801 se refería solamente a la certificación, como el medio para acreditar fehacientemente ante terceros la situación jurídica de los inmuebles y la libertad de disposición. En el texto del proyecto se han incluido los informes y las copias de la documentación registral.

2) El texto actual se refiere a los terceros «interesados de buena fe», con lo que parece querer decir que no sirve el certificado el informe para los desinteresados o para los interesados de mala fe, al menos es lo que surge del texto, la pregunta surge sola; si no es con la certificación o los informes ¿con qué documentos se acredita la situación registral de los bienes y las personas frente a los terceros interesados de mala fe?

3) El texto de la Ley 17.801 establece que la situación de los bienes y las personas, sólo puede acreditarse frente a terceros con los certificados; el texto del proyecto modifica la frase y dice que «sólo con estas constancias puede acreditarse registralmente, la situación de los bienes y las personas», este agregado puede implicar sólo dos posibilidades: es una incorrección gramatical, o es una limitación absurda del efecto del certificado registral, ya que si se entiende literalmente habría que suponer que existen medios no registrales de acreditar situaciones no inscriptas.

4) La acreditación frente a terceros, en el artículo 22 de la Ley 17.801, se limita a la plenitud o limitación de los derechos inscriptos, pero el texto del artículo 2.171, lo extiende a la existencia, libertad y amplitud de las situaciones jurídicas inscriptas», con lo cual introduce un enorme interrogante en el funcionamiento del sistema.

Hasta ahora «la acreditación» de la situación inscripta se acredita con el «título inscripto» (14), no con la información registral; en el texto del proyecto parece que se acredita con la información registral incorporando el principio de legitimación del modo español. No obstante, al no aparecer corroborado por otras normas, ni regularse los efectos de esta aparente legitimación —derivada del principio de exactitud e integridad registral—, nos inclinamos por pensar que el término ha sido agregado pensando en otra circunstancia, sobre la cual, no obstante, nada puede averiguarse leyendo el texto proyectado o sus fundamentos.

Los artículos 2.172 y 2.173 reproducen al artículo 24 y parte del artículo 25 de la Ley 17.801, en el primero se adecúa el texto a la interpretación mayoritaria vigente, con respecto al comienzo del plazo de vigencia del certificado, en el texto del proyecto el plazo comienza a correr «a partir de las cero horas del día de la presentación de la solicitud», y no la del día de su

(14) Para una mayor precisión se puede consultar nuestro trabajo: «Consecuencias procesales de la legitimación registral», en *Revista Notarial*, del Colegio de Escribanos de La Plata, número 970. Año 1999, página 50.

expedición como en el artículo 24 de la Ley 17.801, es a nuestro juicio la interpretación que mejor armoniza con la seguridad jurídica (15), en lo demás se mantienen los plazos de quince, veinticinco y treinta días que la norma del artículo 24 de la Ley 17.801 prevé para los certificados según el lugar de autorización del acto.

El artículo 2.172 establece que el certificado produce la «reserva de prioridad para la inscripción del instrumento para cuyo otorgamiento se solicita», sus variantes con respecto al artículo 25 de la Ley 17.801 son dos: la primera es nominal y reemplaza la frase «anotación preventiva», por la de «reserva de prioridad», que es el nombre técnico-jurídico que le corresponde, y señala su indiscutible «identidad autóctona» (16). La segunda es una omisión que no debió ocurrir, porque se ha suprimido la exigencia de que para hacer efectiva la reserva de prioridad, la presentación del documento debe hacerse dentro del plazo de cuarenta y cinco días, que establece el artículo 5 de la Ley 17.801, o el de treinta días que establece el artículo 2.179 del proyecto. La reserva de prioridad del certificado queda, pues, desvinculada del plazo de presentación del documento, lo cual significaría de ser así, un deterioro del principio de prioridad, y desenvuelto con tanta precisión en los arts. 24 y 5 de la Ley 17.801. No obstante y pese a no aparecer tampoco en el artículo 2.176 (inscripción condicionada), si aparece en el artículo 2.181 la referencia a «las circunstancias condicionantes que deben advertirse en el asiento». En consecuencia parece ser sólo un olvido de esta reforma.

El artículo 2.173 encomienda a la legislación local la regulación de la forma en la que se ha de solicitar el certificado y además de los escribanos, los funcionarios públicos que pueden solicitarla, reproduciendo la segunda parte del artículo 24 de la Ley 17.801, por lo que no realizamos comentario alguno.

El artículo 2.174 consagra una interpretación doctrinaria y jurisprudencial, aplicada desde hace muchos años por los Registros de la Propiedad Inmueble, por recomendación de la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (MENDOZA 1969, Declaración Tercera) —y la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Rosario-Santa Fe 1970, Declaración Segunda) en el supuesto de actos autorizados sin certificación o con certificación no vigente, estableciendo como único efecto la pérdida de la reserva de prioridad— lo es obvio cuando no hay certificado, o éste ha perdido vigencia por vencimiento de su plazo, el docu-

(15) N. del A.: Este artículo se basó en lo dispuesto por el artículo 66 del Dto. 2080/80 de la Capital Federal.

(16) N. del A.: «La reserva de prioridad indirecta», «reserva de prioridad», o «retroprioridad», es una institución creada por la Ley 17.801, y se encuentra legislada en muy pocas legislaciones registrales del mundo.

mentó goza de la prioridad directa, es decir la prioridad de su ingreso con anterioridad otro documento que pretenda alguna inscripción sobre el inmueble.

El artículo 2.175 reproduce el artículo 25 de la Ley 17.801, con la única diferencia que el artículo del proyecto dice: «el registro debe tomar nota en el soporte correspondiente», y en la Ley 17.801 se expresa: el registro tomará nota en el folio correspondiente», por lo que nos remitimos a lo expresado en oportunidad de comentar el artículo 2.145 del proyecto.

El artículo 2.176, que está incorrectamente colocado entre los artículos de la publicidad formal, contiene la regulación de las inscripciones condicionadas, tal como lo hacen los artículos 17 y 18 de la Ley 17.801, pero con una modificación sorprendente; la prioridad no afecta ya a los documentos (o instrumentos según el proyecto), sino a las solicitudes. En efecto el texto expresa claramente que, «durante el plazo de vigencia de la reserva de prioridad todas las rogaciones que se formulen, deben ingresar condicionadas en su prioridad y oponibilidad. «Es otra evidente inadvertencia del texto del proyecto: no ingresan condicionadas las solicitudes; las solicitudes simplemente ingresan: la que queda condicionada a la inscripción del instrumento, porque si no hay inscripción no hay condicionamiento. Por otra parte, ello sólo puede surgir al momento de calificar el instrumento y constar en el asiento registral la existencia de prioridades al ingresar.

El artículo 2.177, reproduce el artículo 26 de la Ley 17.801, pero contiene, a nuestro juicio, dos modificaciones desfavorables: la primera porque limita, en las escrituras simultáneas, la posibilidad de verificar las referencias en los testimonios, ya que esto sólo se puede hacer cuando «se referencian expedientes» (último párrafo del artículo 2.177), pero si se referencian expedientes, estaríamos ante un supuesto de tracto abreviado, pero no frente a un supuesto de tracto abreviado por escrituras simultáneas. La segunda, porque exige que, en el caso de simultaneidad, la solicitud de certificado individualice, los distintos escribanos a intervenir y los actos a instrumentar. Esta exigencia no está en el artículo 26 de la Ley 17.801, y al incorporarla al texto del proyecto no será posible utilizar la certificación —y por lo tanto el procedimiento— en los casos en que la posibilidad de un nuevo acto (por ejemplo: venta, donación o hipoteca), sobrevenga en la operatoria comercial con posterioridad a la expedición del certificado, con la redacción del artículo del proyecto, que comentamos, siempre debe saberse antes.

El artículo 2.178 contiene una directiva que es el resultado de una solución jurisprudencial llamada «cesión de certificado». Con este artículo se convierte en norma el criterio hace tiempo adoptado por los Registros, por recomendación de la XV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Corrientes, Neuquén Santiago del Estero 1978, Declaración Segunda) de limitar la eficacia de la reserva de prioridad a su utiliza-

ción por el escribano requirente, su adscripto o su reemplazante legal; por un error material el texto dice: «representante», en lugar de «reemplazante» pero resulta claro que se trata de este último, este artículo ha sido tomado del Decreto 2080/80 que reglamenta la Ley 17.801, en Capital Federal, pero contiene en su parte final, una variante significativa: Es posible requerir un certificado para que sea utilizado por otro escribano, a condición de que el escribano fuera de otra jurisdicción. No resulta del texto la explicación de la limitación a los escribanos de la misma jurisdicción, nosotros no advertimos razón para que no lo soliciten directamente. No obstante, esto, puede ser así, cuando se trate de autorizantes con sede legal en la ciudad asiento del Registro, y es totalmente diferente en las provincias en las que las distancias entre las ciudades de su interior se hallan a cientos de kilómetros de distancia.

El artículo 2.179, equivale al artículo 5 de la Ley 17.801, y presenta como única modificación la reducción a treinta días del plazo de cuarenta y cinco días establecido en la Ley 17.801. Esta modificación no incide sobre la problemática registral, sino sobre el quehacer notarial, por lo que su evaluación debe efectuarse desde este punto de vista. Independientemente de ello, creemos que la reducción del plazo para presentar la escritura agiliza el tráfico jurídico.

El artículo 2.180, transcribe el contenido del artículo 17 de la Ley 17.801, con la variante de haberse reemplazado la palabra «oponga», por «contraponga», de manera que el concepto resultante es de instrumento contraponible en lugar de instrumento oponible. Aunque la significación no se altera, razones eufónicas y de coherencia con el concepto de oponibilidad (que el propio proyecto utiliza reiteradamente), nos hacen inclinarse por esta última voz.

Los artículos 2.181, 2.182 y 2.183 representan la división del artículo 18 de la Ley 17.801, en tres normas separadas. Pudo haberse mantenido en un solo artículo o no; la cuestión carece de trascendencia, pero en todo caso debió completarse la agrupación con el artículo 2.176 para reunir con alguna sistemática, todo lo relativo a las inscripciones condicionadas.

El artículo 2.184 equivale al artículo 37 de la Ley 17.801, pero en él se reduce el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca a diez años y se incluye en este plazo al derecho real de anticresis. Desde este punto de vista la reforma es positiva, pero curiosamente se ha agregado una excepción a ese plazo que puede convertirse en regla y, lo que es peor, generar una innumerable diversidad de plazos de caducidad. El texto del proyecto después de fijar el plazo de diez años, agrega que ello será así «salvo que el plazo de duración de estos derechos sea mayor, en cuyo caso caducará al vencer dicho plazo». No es habitual que se fije plazo al derecho real de hipoteca, tampoco al de anticresis, ésta no existe prácticamente en la realidad negocial. Si es habitual que el plazo de las obligaciones garantizadas con hipoteca sea generalmente inferior al de veinte años de caducidad del artículo 37 de la Ley

17.801 y 3.179 del Código Civil, pero en los casos en que pudiere ser mayor (generalmente en las hipotecas del ex Banco Hipotecario Nacional, hoy Banco Hipotecario, S. A., u otros Bancos oficiales), la caducidad es desplazada por el tiempo de vigencia del contrato de préstamo o, en otros casos, se establece que la caducidad no opera mientras no se extinga la obligación principal. Este mecanismo, no obstante, no es aplicado a las hipotecas particulares, por lo que las que no caducan en el plazo legal son la excepción y, todas ellas pertenecen al régimen de los Bancos oficiales de la Nación VER. En cambio, en el texto del proyecto será posible pactar libremente el plazo del derecho real con lo cual automáticamente se modificará el de caducidad del asiento. No nos parece verdaderamente una reforma conveniente.

Es llamativa también la supresión de la posibilidad de reinscribir o renovar tanto el asiento hipotecario como el de medidas cautelares, que a diferencia del actual artículo 37 de la Ley 17.801, en el artículo del proyecto que comentamos ha desaparecido, en el caso de las medidas cautelares, sin duda, la supresión colisionará con las legislaciones locales que las regulan.

El artículo 2.185 transcribe textualmente el artículo 38 de la Ley 17.801, por lo que no realizamos comentario alguno.

LAS REGISTRACIONES PERSONALES

De acuerdo con lo expresado en los Fundamentos del Proyecto, el modo en que se ha redactado el Capítulo Final del Título XIII, referido en este caso a las Registraciones personales, parece querer concentrar en un solo Registro Nacional o en Registros provinciales que anoten las medidas cautelares que afectan a la libertad de disposición de las personas. No surge esto del texto de los artículos 2.186 a 2.188, pero así debe entenderse por dos razones, la primera porque la norma equivalente al artículo 38 de la Ley 17.801 que remite a la legislación local en cuanto a la organización y funcionamiento de los Registros, ha quedado dentro del Capítulo II y, por tanto debe referirse a lo inmobiliario exclusivamente. En segundo lugar porque el inicio del capítulo tiene una variante fundamental con respecto a su igual de la Ley 17.801, en ésta se establece que «el Registro tendrá secciones donde se anotarán...» (las inhibiciones y demás registraciones personales); en el Proyecto el texto inicial no contiene ninguna alusión al Registro Inmobiliario y comienza expresando directamente que «deben inscribirse las siguientes situaciones jurídicas con relación a las personas». Ambas directivas, posibilitan la creación de un Registro local separado o un Registro Nacional. Vemos con mucho agrado la posibilidad de la creación de un Registro Nacional donde se noten las inhibiciones generales de bienes, interdicciones, cesiones de derechos hereditarios y toda otra registración personal, registraciones que por su carác-

ter personal y no real, son incompatibles con la técnica del folio real no deben ser llevadas por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Señalamos un defecto de técnica legislativa en el artículo 2.187 del Proyecto, en cuanto establece que los datos que hagan a la individualización de las personas inhibidas judicialmente, serán los que establezcan las «leyes locales», cuando anteriormente el mismo artículo establece que la identificación se realizará con el número de documento nacional de identidad.

En cuanto al texto de los artículos 2.186, y 2.188, se modifica solamente el primero de ellos: en el primero de ellos se ha incluido la «inhabilitación» y la «interdicción», junto a la «inhibición»; y en el segundo se regula específicamente la anotación de la cesión de acciones y derechos hereditarios.

Para concluir diremos que en lo que concierne a la registración y específicamente a la registración inmobiliaria el Proyecto de Reformas al Código Civil, tiene muchas falencias, como las ya señaladas en el trabajo analizado en la XXXVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble y muchas carencias, tales como la inexistencia de normas que regulen los principios de exactitud y legitimación registral, principios largamente anhelados por los registradores argentinos, la doble matriculación de inmuebles, las inexactitudes registrales y modos de rectificación, reconstrucción de folios y libros registrales deteriorados, las incompatibilidades para calificar y la responsabilidad del registrador, medidas de seguridad para los Registros, y normas que establezcan la calificación de documentos otorgados en el extranjero (17). Hasta la fecha este proyecto no ha sido sancionado, y esperamos que si el mismo no logra sanción la próxima comisión reformadora que realice un proyecto de reforma del Código Civil, analice por lo menos, aunque no comparta, las opiniones vertidas en la citada Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, puesto que son ellos los encargados de resolver los conflictos que puedan suscitarse en la aplicación de una norma registral a un caso concreto.

LILIA NOEMÍ DÍEZ*

(17) De nuestro trabajo citado en la nota 1, página 104.

* Profesora de Derecho Registral, de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas, de la Universidad Nacional del Nordeste. Profesora de Derecho Privado II (contratos Civiles y Comerciales), de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Nordeste. Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chaco. (República Argentina).