

DOCTRINA

A 20 AÑOS DE LA LEY 17801 Y A 130 DEL ACTA TORRENS(*)⁽¹⁾

RAÚL R. GARCÍA CONI

SUMARIO

I. Ley 17801 y sus orígenes. II. Acta Torrens.

ABSTRACT: El autor evoca los orígenes del nuevo sistema registral argentino con motivo del 20° aniversario de la ley nacional 17801. Se refiere también a los 130 años del Acta Torrens (ambas nacieron un 1° de julio); señala sus falencias y deplora cómo, de alguna manera, se aplica el Acta Torrens en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor.

I. LEY 17801 Y SUS ORIGENES

Por una de las tantas coincidencias históricas, el 1° de julio de 1988 cumplen años la ley 17801 y el Acta Torrens, pero con 110 años de diferencia entre ambas efemérides.

Ninguno de estos ordenamientos legales es del todo original: La ley argentina 17801 reconoce como antecedente inmediato a la derogada ley 17417, que rigió en la Capital Federal; y como antecedente mediato, al decreto ley 11643/63 (ratificado por ley 6736) de la provincia de Buenos Aires, que a su vez tuvo origen en el anteproyecto elaborado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, cuya primera redacción estuvo a cargo de los doctores Miguel N. Falbo y Edgardo A.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Scotti.

Ya veremos que un proceso similar se produjo con la Real Property Act, más conocida como Acta Torrens (infra II).

Durante mucho tiempo el derecho registral comparado se expresaba con un concepto geográfico y nada científico, y así nos referíamos al sistema español (de gran influencia en Latinoamérica), al sistema francés (y belga), al sistema germano (con repercusión en Austria y Suiza) y a los atípicos sistemas australiano (Acta Torrens) y venezolano, caracterizado por ser "mitad notaría y mitad registro"(1)(2)

Por su originalidad también podría hablarse del sistema argentino, por la creación del folio real unitario, de la retroprioridad, de la reserva de prioridad indirecta y de la advertencia sobre los negocios en gestión; pero, como ya dijimos, la clasificación atendiendo a su lugar de origen carece de rigor científico y ha sido reemplazada por otras pautas, como la referida al momento en que nace el derecho real (registros declarativos o constitutivos) o a la eficacia de ese derecho en relación con terceros (registros con presunción iuris tantum o con presunción iuris et de iure).

El legislador de la ley 17711 (la mayor reforma del Código Civil hasta la fecha) advirtió enseguida que la modificación del art. 2505 suscitó una controversia promovida por quienes suponían que los registros inmobiliarios - además de constitucionales - se habían transformado en constitutivos, con lo cual no sería posible hipotecar sin antes inscribir el dominio (art. 3119, Cód. Civil), eliminándose la posibilidad de actos simultáneos inter vivos.

No sólo se malinterpretó el equívoco art. 2505, de cuyo antecedente (III Congreso Nacional de Derecho Civil) se había suprimido el párrafo inicial: "La tradición requerida para... ", sino también el art. 3119 citado. según el cual "Para constituir una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles".

Algunos creyeron que no se era propietario de la cosa sin la previa inscripción del dominio.

Ante las dudas surgidas, se optó por sancionar la ley 17801 - ya pergeñada -, que reafirma el carácter declarativo de nuestros registros inmobiliarios y permite expresamente la constitución simultánea de diversos derechos reales sobre la misma finca (art. 16, ley cit.).

Tanto la ley 17711 como la 17801 (con noventa leyes intermedias) comenzaron su vigencia el 1º de julio de 1968, y en rigor ésta es modificatoria de aquélla en cuanto al alcance del nuevo art. 2505 del Cód. Civil.

Para que la modificación no fuera tan ostensible, se mantuvo un plazo distinto para la inscripción de las hipotecas; hasta que en 1973 la ley 20089 modificó los arts. 3137 y 3149 del Código Civil y el art. 5º de la ley 17801 (tácitamente, también su art. 17), uniformándose en 45 días los plazos inscriptivos, tal como lo había propuesto el anteproyecto originario.

También este año, pero el 2 de octubre, cumple 25 años el decreto ley bonaerense 11643, precursor del sistema registral argentino. La fecha de su sanción fue elegida como homenaje al Día del Notariado Latino, que en esa oportunidad cumplía 15 años, ya que fue instituido durante la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

celebración del I Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948).

Al coincidir con el 40° aniversario del Día del Notariado Latino, el próximo 2 de octubre puede suceder que pase inadvertido el 25° cumpleaños del decreto ley 11643, lo cual sería de lamentar por cuanto se trata de un hito importante en nuestro ordenamiento jurídico, digno de conmemorarse con cierto boato, pero que hasta ahora estuvo opacado por el acontecimiento al que quiso adherir.

II. ACTA TORRENS

El 1° de julio de 1958 comienza a funcionar en Australia la Real Property Act, más conocida como Acta Torrens, en homenaje a su autor, Roberto Ricardo Torrens, quien la proyectó aprovechando su experiencia como director de Aduanas y en base a la transferencia de buques. Este irlandés residente en Australia fue elegido diputado por Adelaida, y toda su campaña política la realizó recurriendo como eslogan al ordenamiento registral que, por entonces, había originado muy serios problemas pues, como decía "no se puede saber si se ha comprado un acre de tierra o un proceso".

A juicio de Torrens, era imprescindible "la presencia de hombre de negocios", más que de juristas, aunque éstos aparecieron más tarde (examiners of tittles). Partía de la premisa de que los títulos originales, emanados de la Corona, no presentaban dificultades, pero éstas aparecían con motivo de las retransmisiones inmobiliarias, por lo que su fórmula consistía en la ficción de suponer que las tierras volvían a la Corona y que en cada enajenación ésta readjudicaba el dominio al nuevo comprador.

Las falencias del sistema, que se reconocían, eran cubiertas con un seguro a cargo del Estado, que cobraba una prima del dos por mil sobre el monto de la operación, desinteresándose al reivindicante. Análogo sistema de aseguramiento resarcitorio se aplica en nuestra provincia de La Rioja(2)(3), y no debe confundirse con el seguro de título (tittle insurance), pues mientras aquél mantiene la última titularidad (convalidación), éste sólo cubre la insolvencia del citado por evicción y saneamiento, pero no obsta a que progrese la reivindicación.

El seguro de título encarece las operaciones inmobiliarias y sólo se justifica cuando los Registros no parten del principio de autenticidad y admiten el instrumento privado.

Según nos enseña Jerónimo González y Martínez(3)(4), los antecedentes del Acta Torrens hay que buscarlos en "los Handfesten de las ciudades anseáticas, el proyecto de movilización de la tierra, presentado por Law en el Parlamento de Escocia a principios del siglo XVIII, en las cartas hipotecarias (pfandbrief) prusianas que las asociaciones de propietarios han vulgarizado; en los célebres asignados de la Revolución Francesa, y en las cédulas hipotecarias de los citados decretos de 9 de mesidor del año III".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El Acta Torrens ha pasado a ser el sistema registral más antiguo y también el más vetusto. Sólo ha podido extenderse, en versión atenuada, en partes del Brasil (1890), Túnez (1885), Argelia (1904), Nueva Caledonia, Congo, Madagascar, Islas Filipinas (1888) y en once de los cincuenta Estados de América del Norte.

Donde hemos visto funcionar en su plenitud el Acta Torrens es en República Dominicana, donde fue implantado como consecuencia de la ocupación norteamericana (1920), lo que revela su origen colonialista y la influencia del latifundio internacional. Existe allí una verdadera judicatura registral, a despecho de la moderna doctrina que considera el acto inscriptivo como encuadrado en la jurisdicción voluntaria o en el derecho administrativo(4)(5). Han fracasado los intentos de aplicar el Acta Torrens en la metrópoli inglesa (1863 y 1875) y suscitó animadas polémicas en el Uruguay y en nuestro país, donde fue propuesto por el diputado J. Galiano en 1904(5)(6).

Desafortunadamente, tenemos entre nosotros una especie de Acta Torrens anidada en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor, creado - hace ya 30 años - por el decreto ley 6582/58, que es el segundo en cuanto al volumen de bienes inscriptos, pero es el último en cuanto a la seguridad jurídica que proporciona.

EL NOTARIO, ¿AGENTE DE RETENCIÓN O DE PERCEPCIÓN?()(7)*

RENATA I. H. DE LIPSCHITZ

SUMARIO

I. Introducción. II. Sujetos pasivos. III. Los agentes de retención. a) Concepto: ventajas y desventajas. b) Características c) El agente de percepción. IV. El escribano. V. Impuesto sobre los Beneficios Eventuales. VI. Impuesto de Sellos. VII. Conclusión. VIII. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN

El Estado es un ente abstracto que no representa a un gobierno determinado sino que es el concepto jurídico que se utiliza para comprender la existencia de una Nación.

El "fisco", ese atemorizante término, no representa más que el organismo que ese Estado utiliza para recaudar los tributos que hace posible su mantenimiento, sobre todo en un sistema organizado sobre la base de la propiedad privada.

Este Estado necesita, por tanto, la cooperación de entes que se encarguen de obtener los fondos necesarios para poder cumplir su cometido.

Esos entes especiales son los recaudadores de tributos que en cada Nación estarán organizados en la forma que su legislación establezca.

Pero la complejidad de la vida moderna hace que muchas veces el Estado