

BREVE HISTORIA DEL DERECHO REGISTRAL*

Por **Raúl Rodolfo García Coni**

Al principio se lo conocía como Derecho Hipotecario y mantiene todavía esa denominación por ser la hipoteca el primer derecho real inscribible para evitar el clandestinismo y por cuanto pueden concurrir diversos acreedores en el mismo o diferente grado.

Después abarcó otra clase de bienes y se hizo extensivo a muebles y a nuevos derechos que se expandieron posteriormente, tanto en los casos de derechos personales como de derechos reales, ya fueran éstos de número clauso o de número abierto.

Contra lo que pudiera parecer, los derechos reales son posteriores a los derechos personales, como que se remontan al año 321 A. C. (*Ley Poetilla Papiaria*). Según Pascual Marín (*Introducción al Derecho Registral*, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid), la registración “había sido establecida por el fuero aragonés, dado en las Cortes de Zaragoza en 1398, o sea, diecisiete siglos después”. En realidad, con mayor antigüedad ya existían registros primitivos en Egipto y sabemos que en Roma la *in iuris cessio* precedió al sistema alemán, aunque no debemos confundir el Archivo sistematizado de sentencias judiciales con un Registro propiamente dicho.

El Registro sobreviviente más viejo del mundo es el concebido en 1858 por el irlandés Sir Robert Richard Torrens un día primero de julio, o sea, en la fecha de 1968 en que entró en vigencia la Ley Nacional Argentina de Registros Inmobiliarios (17.801), que todavía no ha sido superada.

El Acta Torrens –en versiones simplificadas y que entremezclan Catastro y Registro– la hemos visto funcionar en Santo Domingo. Es un sistema de ori-

*Trabajo elaborado para el Instituto de Investigaciones Históricas del Notariado.

gen colonialista y, pese a su antigua edad, no ha podido extenderse, aunque se intentó hacerlo dos veces en Inglaterra (en 1868 y 1875), en Uruguay y en Argentina (1904), en partes de Brasil y de África.

En U. S. A. hay una especie de Acta Torrens en once de los cincuenta Estados de la Unión y allí hay un grupo de presión que se empeña en aplicar el *Title Insurance*, inspirado en el Acta Torrens y que, para las compañías aseguradoras, constituye un pingüe negocio, como ocurre en Puerto Rico, donde durante 1976 las aseguradoras pagaron 86.000 dólares, pero recaudaron 6.400.000.

En Punta del Este se insistió sobre el tema en un congreso en el que se discutió: “Las garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro”, al que nosotros presentamos un estudio sobre “Superioridad de la acción reipersecutoria sobre la resarcitoria” y otro sobre “El seguro como sucedáneo de la convalidación”.

Nosotros sólo admitimos el seguro para los casos de perinorma, en que se cubren anomalías, pero no lo aceptamos en la endonorma, en que el Registro debe autoabastecerse, sin la pretensión de ser un negocio.

Estamos muy satisfechos con el sistema argentino que, como toda obra humana, es perfectible y creemos que Vélez Sársfield actuó con toda prudencia, incluso cuando sostuvo que el Registro no fuera convalidante, anticipándose al criterio de que “la inscripción no convalida el título nulo...” (art. 4, ley 17.801) y apartándose de lo normado en el art. 2504 C. C., que sana los derechos reales con excepción de la hipoteca constituida *ex post facto* (art. 3119 íd.). No obstante, el tiempo transcurrido y el perfeccionamiento de la registración aconsejan una revisión y por ello hemos propuesto modificar el art. 4º de la ley 17.801 introduciéndole un agregado, que diga: “...salvo que hubieren transcurrido cinco años y se tratare de un negocio jurídico a título oneroso y de buena fe” (*Registración Inmobiliaria Argentina*, Depalma, 1973, con prólogo de Miguel N. Falbo).

La propuesta que formulamos concuerda con el art. 1051 del Código Civil y con el nuevo art. 1818 del proyecto al que se refiere el decreto 685/95.

Para concluir con la reseña solicitada por el Instituto de Investigaciones Históricas del Notariado, queremos afirmar que contamos con el sistema registral más evolucionado dentro del derecho comparado, de lo cual debemos estar orgullosos.

La única observación que formulamos es la que surge del art. 62 del reglamento de la ley 404 (Orgánica del Notariado de Capital Federal), que puede eximir de la obligación inscriptiva, lo cual contraría claros principios de la ley de fondo (arts. 1, 5 *contrario sensu*, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 41, etc.). Hecha esa observación, contamos con el mejor servicio registral inmobiliario, que hemos rebautizado una disciplina que ahora se llama Derecho Registral y cuya enseñanza hemos impuesto dándole categoría universitaria.